

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DE PRIMEIRA EMISSÃO DO SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 40.011.225/0001-68

Administrado por
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo nº 501, 5º andar (parte)



no montante de até

R\$ 250.000.000,00

Código ISIN nº BRSNFFCT001
Código de Negociação na B3: "SNFF"
Classificação de Fundos ANBIMA: Fil de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários
A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [=], em [=] de [=] de [=]

O **SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundos") realizará sua 1ª (primeira) oferta pública de distribuição de cotas nominativo-escriturais ("Cotas"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta"), no montante de, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) e, no máximo, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas ("Emissão"), sendo o preço por Cota equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço por Cota"), perfazendo o montante total de, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e, no máximo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"). No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas. O Preço por Cota deverá ser pago em moeda corrente nacional, quando da liquidação da Oferta.

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000 ("Administradora"). A Oferta será coordenada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"), na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Banco BTG Pactual**"), pela **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 1, Salas 314 a 318, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Ativa**"), pela **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("**BR Partners**"), pela **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Órama**") e pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CAMBIO LTDA**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar, Bom Fim - Porto Alegre, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Warren**") e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Banco BTG Pactual, Ativa, BR Partners e Órama, "**Coordenadores**"), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas contará com a participação dos Coordenadores e de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme abaixo definido), mediante a assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Participantes Especiais**"), e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**".

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 46", celebrado pela Administradora em 01 de dezembro de 2020 ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"). Posteriormente, em 10 de fevereiro de 2021, foi celebrado o "Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 46", por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a alteração da denominação do Fundo para "Sunos Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário" e a primeira emissão de cotas do Fundo.

O Fundo é gerido ativamente pela Suno Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, Vila Nova Conceição, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 ("**Gestor**"). **Além da remuneração que lhe é devida nos termos deste Prospecto e do Regulamento, o Gestor fará jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a ser calculada nos termos deste Prospecto e do Regulamento ("Taxa de Performance"). Para mais informações acerca da Taxa de Performance, favor verificar a página 68 do presente Prospecto.**

O objetivo do Fundo é aplicar, primordialmente, em (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, em (ii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fil ("FIP Imobiliário") ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("FIA Imobiliário"); (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fil e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("FIDC Imobiliário"); (viii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fil; (ix) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez; (x) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fil; e (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 66 DESTE PROSPECTO.**

A OFERTA FOI SUJEITA À PRÉVIA ANÁLISE E APROVAÇÃO DA CVM, SENDO QUE O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 10 DE FEVEREIRO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [=], SOB O Nº [=].

O presente Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, indicadas no item "Outras Informações" da Seção "TERMINOS E CONDIÇÕES DA OFERTA", na página 58 deste Prospecto.

A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM 400 e demais disposições legais, regulamentares e de autorregulação aplicáveis. A 1ª (primeira) Emissão será distribuída em regime de melhores esforços de colocação. As características da Oferta estão descritas neste Prospecto.

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

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" ("Código ANBIMA"), bem como das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas não implica, por parte da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora ou das demais instituições prestadoras de serviços.

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

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração, da remuneração do gestor da carteira do Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Investidores, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida Seção para fins de avaliar o investimento nas Cotas, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares das Cotas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, Coordenadores da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE CONFLITO DE INTERESSES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, CONSIDERANDO QUE O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELO PRÓPRIO GESTOR, EXISTE RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "RISCO DO ESTUDO DE VIABILIDADE" NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO.

AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO E NESTE PROSPECTO. AS RESERVAS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS AO INVESTIDOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, (ii) DOS COORDENADORES, (iii) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU (iv) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA, POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DO GESTOR, DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA, TANTO DESTE PROSPECTO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 73 a 89 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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 EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Veja outros avisos na página 1 deste Prospecto

COORDENADORES



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTOR



ASSESSOR JURÍDICO



Este Prospecto é datado de 22 de março de 2021.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3 e da Comissão de Valores Mobiliários.

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR ELETRÔNICO DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES, DO GESTOR OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO-FGC.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTES PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	6
SUMÁRIO DA OFERTA.....	19
IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA.....	32
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	36
Características da Oferta.....	37
A Oferta.....	37
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão das Cotas.....	37
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta.....	37
Distribuição Parcial.....	37
Regime de distribuição das Cotas.....	38
Preço de Subscrição.....	38
Forma de subscrição e integralização.....	38
Procurações de Conflito de Interesses.....	38
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.....	42
Pedidos de Reserva.....	43
Período de Distribuição.....	43
Procedimento de Alocação.....	43
Registro da Oferta.....	44
Plano de Distribuição.....	44
Oferta Não Institucional.....	45
Critério de colocação da Oferta Não Institucional.....	48
Oferta Institucional.....	49
Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	49
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	50
Alocação e liquidação da Oferta.....	50
Formador de Mercado.....	51
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	51
Negociação e custódia das Cotas na B3.....	53
Inadequação de Investimento.....	53
Contrato de Distribuição.....	53
Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais.....	54
Data de Liquidação.....	54
Instituições Participantes da Oferta.....	55
Condições Suspensivas da Oferta.....	55
Cronograma Indicativo da Oferta.....	57
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	57
Outras informações.....	58
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	60
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo.....	60
Obrigações da Administradora.....	61
Disposições referentes à Assembleia Geral do Fundo.....	62
Representante dos Cotistas.....	63
Política de Exercício de Direito de Voto.....	63
Dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas.....	63

O SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	65
Base Legal.....	66
Duração	66
Público Alvo.....	66
Objetivo	66
Política de Investimentos.....	66
Remuneração da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	67
Taxa de Administração	67
Remuneração da Administradora, do Gestor e do Escriturador.....	68
Taxa de Performance.....	68
Exercício Social e Política de Distribuição de Resultados	69
Perfil da Administradora	69
Perfil do Coordenador Líder.....	70
Perfil do Gestor.....	70
Cinco Principais Fatores de Risco	71
Riscos de liquidez.....	71
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	71
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos	71
Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos	71
Risco de Potencial Conflito de Interesse	72
FATORES DE RISCO	73
Riscos Macroeconômicos e de Mercado.....	74
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.....	74
Risco de Mercado	74
Riscos do Fundo.....	75
Riscos variados associados aos Ativos	75
Riscos de liquidez.....	75
Risco de liquidação antecipada do Fundo.....	75
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso deliquidação deste	75
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos	75
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	76
Riscos institucionais.....	76
Risco de crédito.....	76
Risco de desempenho passado.....	76
Riscos de prazo.....	77
Risco decorrente de alterações do Regulamento	77
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	77
Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor.....	77
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	77
Risco do Estudo de Viabilidade.....	77
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	78
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	78
Risco proveniente do uso de derivativos	78
Risco operacional.....	78
Risco relativo à concentração e pulverização	78
Risco de governança	78
Risco relativo a novas emissões de Cotas.....	79
Risco de restrição na negociação.....	79
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento.....	79
Risco de disponibilidade de caixa.....	79
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	79

Riscos relativos aos Ativos Alvo	79
Riscos associados à liquidação do Fundo	80
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo	80
Risco de crédito dos Ativos de Liquidez	80
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	80
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	81
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo	81
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	81
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo	81
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	82
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	82
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	82
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	83
A importância do Gestor	83
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	83
Risco em Função da Dispensa de Registro	83
Risco de Diluição	83
Riscos relativos ao Setor Imobiliário	83
Risco de regularidade dos imóveis	83
Risco de Desvalorização de Imóveis	83
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários	84
Risco de Aumento dos Custos de Construção	84
Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento	84
Risco de Vacância	84
Risco de Sinistro	84
Risco de Desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	85
Risco de Regularidade dos Imóveis	85
Risco de Despesas Extraordinárias	85
Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis	85
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI	85
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH	86
Riscos Tributários	86
Risco Tributário	86
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação	86
Riscos Jurídicos e Regulatórios	86
Riscos Jurídicos	86
Risco da Justiça Brasileira	86
Risco Regulatório	87
Riscos da Oferta	87
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	87
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta	87
Risco de potencial conflito de interesse	87
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	88
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	88
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto	88
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 os Pedidos de Reserva feitos perante tais Participantes Especiais	88
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	89

Risco de Não Concretização da Oferta.....	89
Riscos de Não Distribuição do Volume Total da Oferta.....	89
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor.....	89
Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador.....	89
Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas.....	89
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	90
Regras de Tributação do Fundo.....	91
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	91
IOF/Títulos.....	91
IOF/Câmbio.....	91
IR	91
Tributação aplicável ao Fundo.....	93
IOF/Títulos.....	93
IR	93
Outras considerações.....	94
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	95
Relacionamento da Administradora com os Coordenadores.....	96
Relacionamento da Administradora com o Gestor.....	97
Relacionamento da Administradora com o Escriturador.....	97
Relacionamento do Gestor com os Coordenadores.....	97
Relacionamento do Gestor com o Escriturador.....	97
Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora.....	98
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor.....	98
Relacionamento do Auditor Independente com os Coordenadores.....	98
Relacionamento do Escriturador com os Coordenadores.....	99
ANEXOS.....	101
ANEXO I - Declaração da Administradora.....	102
ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder.....	104
ANEXO III - Regulamento Vigente.....	106
ANEXO IV - Ato da Administradora que aprovou a Emissão e a Oferta.....	148
ANEXO V - Estudo de Viabilidade.....	152
ANEXO VI - Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM 472.....	167
ANEXO VII – Ato da Administradora que aprovou a alteração do Regulamento.....	171

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões grafados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administradora ou BTG PACTUAL

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ 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 CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.

ANBIMA

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

Anúncio de Encerramento

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, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54A da Instrução CVM 400.

Anúncio de Início

Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 37 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Assembleia Geral de Cotistas

Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

Assembleia Geral Extraordinária

Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

Assembleia Geral Ordinária

A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora.

Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

Quando uma Assembleia Geral Ordinária e uma Assembleia Geral Extraordinária forem organizadas para ocorrer juntas.

Assessor Jurídico

Significa o assessor jurídico contratado pelo Coordenador Líder e pelo Gestor, conforme indicados na seção

"Identificação da Administradora, do Coordenador Líder e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Oferta", na página 32 deste Prospecto.

Ativos

Significam os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.

Ativos Alvo

Significam as cotas de outros FII e, adicionalmente, os seguintes ativos, definidos conforme o Regulamento do Fundo: (i) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras Hipotecárias LH; (iii) Letras de Crédito Imobiliário LCI; (iv) Letras Imobiliárias Garantidas LIG; (v) CEPAC; (vi) Cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo Fundo; (v) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs; (viii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Ativos de Liquidez

Significam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Ato do Administrador

Significa o ato próprio da Administradora, realizado em 10 de fevereiro de 2021, por meio do qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, a contratação do Gestor e os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta.

Auditor Independente

Ernst & Young Auditores Independentes S/S

Aviso ao Mercado

O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 22 de março de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.

B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	O Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Tem o significado atribuído na página 67 deste Prospecto Preliminar.
Capital Autorizado	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, observado os prazos operacionais praticados pela B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), não considerando o valor da Primeira Emissão.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual o Coordenador Líder poderá, por orientação do Gestor e sujeito aos termos e condições constantes da Documentação da Oferta, convidar Participantes Especiais para participar da Oferta.
CEPAC	São os certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, nos quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
Contrato de Distribuição	Significa o "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Gestor e os Coordenadores, em [=] de 2021, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
Coordenador(es) Contratado(s)	Banco BTG Pactual, Ativa, BR Partners, Órama e Warren.

Coordenador Líder	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores., instituição financeira, com principal escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador líder.
Cotas	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
Cotas de FII	São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo aplicará primordialmente os recursos captados no âmbito da Oferta.
Cotistas	Investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
CRI	São os certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, nos quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
Crítérios de Restituição de Valores	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva, 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.
CSL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
Data de Liquidação	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 57 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.

DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos administrado pela B3.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
Dia(s) Útil(eis)	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.
Distribuição Parcial	Será a distribuição parcial das Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 37 deste Prospecto Preliminar.
Deliberação CVM 860	Significa a Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.
Documentos da Oferta	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelo Assessor Jurídico, incluindo este Prospecto, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
Escriturador	A Administradora, conforme acima qualificada.
Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.
FII ou Fundo de Investimento Imobiliário	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
FIDC	Fundo de investimento em direitos creditórios, nos termos Instrução CVM 356, de 17 de dezembro de 2001.
FIP	Fundo de investimento em participações, nos termos da Instrução CVM 578, de 30 de agosto de 2016.
Fundo	SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FGC	Fundo Garantidor de Crédito.

Formador de Mercado

Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, 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. Não há Formador de Mercado contratado e a sua eventual futura contratação terá por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Gestor

Suno Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ n.º 11.304.223/0001-69, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012.

Instituições Participantes da Oferta

Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

Instrução CVM 400

Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Instrução CVM 472

Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Instrução CVM 494

Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

Instrução CVM 505

Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.

Instrução CVM 516

Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

Instrução CVM 539

Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

Instrução CVM 555

Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

Instrução RFB 1.585

Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.

Investidores

São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.

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, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Investidores Não Institucionais

Investidores Private e Investidores de Varejo, considerados em conjunto.

Investidores Private

Investidores pessoas físicas e jurídicas, que sejam considerados investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 539, e que não sejam considerados Investidores de Varejo, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, no âmbito da Oferta do Segmento Private, observados, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva do Segmento Private.

Investimentos Temporários

Significam os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472.

Investidores de Varejo

Investidores pessoas físicas e jurídicas, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva no âmbito da Oferta de Varejo, observados, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva de Varejo.

IOF/Câmbio

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

IOF/Títulos

Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

IR

Imposto de Renda.

IRPJ

Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.

IRRF

Imposto de Renda Retido na Fonte.

LCI	São as letras de crédito imobiliário emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
Lei nº 6.385/76	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.727/08	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
LIG	São as Letras Imobiliárias Garantidas lastreada em créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme disciplinado pela Resolução nº 4.598, de 29 de agosto de 2017 do BACEN, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
LH	São as letras hipotecárias emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 200.000 (duzentas mil) Cotas.
Oferta	Oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta aos Investidores Não Institucionais, à qual será assegurado o montante de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e, a exclusivo critério dos Coordenadores e do Gestor, o montante de, no máximo, 100% (cem por cento) do total das Cotas, realizada pelos Participantes Especiais, a qual compreende: (a) a Oferta de Varejo; e (b) a Oferta do Segmento Private.

Oferta de Varejo

Distribuição pública de Cotas, no âmbito da Oferta, direcionada à colocação pública junto a Investidores de Varejo no montante de, no mínimo, 30% (trinta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento por cento) do total das Cotas.

Oferta do Segmento Private

Oferta aos Investidores Private, no montante de, no mínimo, 20% (vinte por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) das Cotas.

Participantes Especiais

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 Primeira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Patrimônio Líquido

Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

Pedido de Reserva

Significa cada formulário específico firmado por Investidores na Oferta Não Institucional, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Os Pedidos de Reserva não cancelados até a data de registro da Oferta serão automaticamente convolados em pedidos de subscrição após o registro da Oferta.

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.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das 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 Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 29 de março de 2021 (inclusive) e 22 de abril de 2021 (inclusive), conforme

indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 57 deste Prospecto.

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.

Pessoas Ligadas

Para fins da Oferta, serão 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.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) 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 de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. **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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO.

PIS

Contribuição ao Programa de Integração Social.

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 Preliminar.

Preço de Subscrição

O preço de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).

Primeira Emissão

A 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.

Procedimento de Alocação

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas 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.

Procurações de Conflito de Interesse

Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos seguintes ativos conflitados: (a) pela aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento em CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; e (b) pela aquisição de Cotas de FII que sejam administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com o investimento, pelo

Fundo, em Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro – RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Prospecto Definitivo

O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão das Cotas do SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Prospecto Preliminar

O Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão das Cotas do SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Prospecto

Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.

Público Alvo da Oferta

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto na cláusula 1.2 do Regulamento.

Regulamento

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pela Administradora por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário", celebrado em 18 de março de 2021.

Reserva de Contingências

A reserva de contingência que poderá ser formada, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos

Cotistas do Fundo, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. Caso constituída, o valor da Reserva de Contingência estará limitada a até 0,5% (meio por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será realizada a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Taxa de Administração

Tem o significado atribuído na página 67 deste Prospecto Preliminar.

Taxa de Gestão

Tem o significado atribuído na página 68 deste Prospecto Preliminar.

Taxa de Performance

Tem o significado atribuído na página 68 deste Prospecto Preliminar.

Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição

Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.

Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva de Varejo

O valor mínimo de pedido de investimento de R\$1.000,00 (mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), aplicável aos Investidores de Varejo.

Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva do Segmento Private

O valor mínimo de pedido de investimento de R\$1.000.001,00 (um milhão e um reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), aplicável aos Investidores Private.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

1. 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 Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 73 a 89 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Gestor	Suno Gestora de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores.
Autorização para a Emissão	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 46", aprovando a alteração da denominação do Fundo e a primeira emissão de cotas do Fundo, celebrado em 10 de fevereiro de 2021.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	Inicialmente, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser 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 37 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 200.000 (duzentas mil) Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo III do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aplicação pelo Fundo, primordialmente, em Cotas de FII, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Ativos de Liquidez. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 42 deste Prospecto.

Procuração de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar: (a) pela aquisição de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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; e (b) pela aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento em CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com o investimento, pelo Fundo, em Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar: (a) pela aquisição de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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 Primeira Emissão; e (b) pela aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento em CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretroatável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro – RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 38 deste Prospecto, Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 42 deste Prospecto e nos Fatores de Risco da Oferta "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 87 deste Prospecto.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO

PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, 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) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora 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.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e); 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.

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.

Preço de Subscrição

R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Número de séries

Série única.

Data de Emissão

Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.

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.

Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez

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.

Distribuição Parcial

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

Observada a colocação do 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) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das 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 ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de 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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO.

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 Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 36 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas: (a) da aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; e (b) da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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 Primeira Emissão; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 38 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 42 deste Prospecto e nos Fatores de Risco da Oferta “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 87 deste Prospecto.

Procedimento de Alocação

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

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, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Período de Distribuição

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.

Plano de Distribuição

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

disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação -, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto Preliminar.

Reservas

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Pedido de Reserva

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.

Os Pedidos de Reserva não cancelados até a data de registro da Oferta serão automaticamente convolados em pedidos de subscrição após o registro da Oferta.

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.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 29 de março de 2021 (inclusive) e 22 de abril de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.

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, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a um único Participante Especial 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, 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado,

prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 45 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

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 igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, 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, (i) caso o total de Cotas do Segmento Private exceda o montante de Cotas destinado à Oferta do Segmento Private, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se as frações de Cotas; e, (ii) caso o total de Cotas da Oferta de Varejo objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores de Varejo exceda o montante de Cotas destinados à Oferta de Varejo, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, 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. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

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

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.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

Após 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 dos Coordenadores, 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 Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 49 deste Prospecto Preliminar.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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 os Pedidos de Reserva de 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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 88 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Taxa de ingresso e taxa de saída

O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, conforme Cláusula 6.10.1 do Regulamento, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Escriturador

A Administradora, conforme acima qualificada.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 10 de fevereiro de 2021.

Negociação e Custódia das 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.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização total das Cotas, o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 aos Coordenadores, estes verificarão 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, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, definirão se haverá liquidação da Oferta.

A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, 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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção “Alocação e Liquidação da Oferta” na página 50 deste Prospecto.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos respectivos Coordenadores e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão

cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento e celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 as 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 silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 51 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto no Regulamento.

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.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor

10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 37 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto Preliminar.

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 à 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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. 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 73 a 89 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Fatores de Riscos

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 73 A 89 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações Adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora, 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 Preliminar.

2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

2. Identificação da Administradora, dos Coordenadores e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Oferta

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte
Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ,
At.: Sr. Rodrigo Ferrari
Tel.: (21) 3383-2513
E-Mail: Sh-contatofundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar
Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP
At.: Luis Gustavo Pereira e Jon Kim
Tel.: (11) 3576-6970 / (11) 3576-6518
E-mail: lpereira@guide.com.br e mercadodecapitais@guide.com.br
Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/>

Gestor

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar
Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo – SP
At.: Vitor Lopes Duarte
Tel.: (27) 99902-1750
E-mail: vitor.duarte@suno.com.br
Website: www.sunoasset.com.br

Coordenador Contratado

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar
CEP 04538-133, São Paulo – SP
At.: Julia Zilio
Tel.: (11) 3383-2295
E-mail: julia.zilio@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/>

Coordenador Contratado

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES

Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 1, Salas 314 a 318

Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

At.: Produtos

Tel.: (21) 3515-0226

E-mail: produtos@ativainvestimentos.com.br

Website: <https://www.ativainvestimentos.com.br/>

Coordenador Contratado

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261

Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico e PPCM

Tel.: (11) 3704-1000

E-mail: legal@brap.com.br / ppcm@brap.com.br

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

Coordenador Contratado

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (parte)

Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro – RJ

At.: Douglas Paixão

Tel.: (21) 3797-8092

E-mail: douglas.paixao@orama.com.br /
mercadodecapitais@orama.com.br

Website: <https://www.orama.com.br/>

Coordenador Contratado

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CAMBIO LTDA

Av. Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar

Bom Fim, CEP 90035-191, Porto Alegre – RS

At.: Fernando José / Bruno Panerai / Gustavo Kosnitzer

Tel.: (51) 99354-4894

E-mail: fernando.jose@warren.com.br /
bruno.panerai@warren.com.br / gustavo.kosnitzer@warren.com.br

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

Custodiante**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Torre Corcovado,
Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Carolina Cury

Tel.: (11) 3383-2513

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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

Escriturador**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte
Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2513

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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

Assessor Jurídico**BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO ADVOGADOS**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 10º andar
Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Felipe Prado

Tel.: (11) 2179-5252

E-mail: felipeprado@bmalaw.com.br

Website: www.bmalaw.com.br

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

Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar
Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Rui Borges

Tel.: (11) 2573-3290

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

Website: https://www.ey.com/pt_br

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

3.1. Características da Oferta

3.1.1. 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.

3.1.2. Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão das Cotas

Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 46”, aprovando a alteração da denominação do Fundo e a Primeira Emissão de Cotas do Fundo, celebrado em 10 de fevereiro de 2021.

3.1.3. Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas 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\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3.1.4. Distribuição Parcial

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

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes 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) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das 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 ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de 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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

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

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta” e a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 87 deste Prospecto Preliminar.

3.1.5. 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 com relação à totalidade das Cotas.

3.1.6. Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado pela Administradora por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 46”, datado de 10 de fevereiro de 2021, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.1.7. 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 e/ou ordens de investimento a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas: (a) da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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 Primeira Emissão; e (b) da aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento em CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 49 deste Prospecto, a seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 48 deste Prospecto.

3.1.8. Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos seguintes ativos conflitados: (a) aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento em CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; e (b) aquisição de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos

da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré-aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor serão:

- (i) No caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
- (ii) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iv) O Fundo não poderá deter mais do que 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido investido em FII conflitados, além disso, deverá observar os limites de concentração abaixo:
 - (a) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (b) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (c) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (d) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (e) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (f) No caso de aquisição de Cotas de FII Conflitados, a aquisição deverá observar a limitação de até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido;
 - (g) No caso de aquisição de Cotas de FIIs do administrador e coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 95% (noventa e cinco por cento) de patrimônio líquido; e
 - (h) No caso de aquisição de Cotas de FIIs do gestor e coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 95% (noventa e cinco por cento) de patrimônio líquido.
- (v) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII investidos que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pelo Gestor;
- (vi) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - (a) Para os FII administrados pela Administradora, poderá ser alocado até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio do Fundo, ainda que não seja integrante da cesta de ativos do IFIX;
 - (b) Para os FII geridos pelo Gestor, poderá ser alocado até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio do Fundo, ainda que não seja integrante da cesta de ativos do IFIX.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré-aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Administradora ou pelo Gestor, respeitados outros limites previstos na regulamentação aplicável, que sejam:

- (i) Pós-fixados, com qualquer indexador permitido pela regulamentação aplicável;
- (ii) Pré-fixado;
- (iii) *Duration* do ativo no mínimo de 30 (trinta) dias;
- (iv) Nível de concentração máximo de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo por cada CRI individualmente e até 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em conjunto;
- (v) Os ativos deverão ter sido objeto de distribuição via Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476;
- (vi) Limite máximo de 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, caso o emissor seja ligado ao grupo econômico da Administradora; e
- (vii) Limite máximo de 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, caso o emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor.

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

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição dos ativos conflitados acima mencionados. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição dos seguintes ativos conflitados: (a) aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento em CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; e (b) a aquisição de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 42 deste Prospecto Preliminar e nos Fatores de Risco da Oferta “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 87 deste Prospecto.

3.1.9. Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 37 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto Preliminar.

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

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

(ii) o Investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir Cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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

A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo", na página 91 deste Prospecto.

3.1.10. Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, 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) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora 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.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e); 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.

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.

3.1.11. Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto no Regulamento.

MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DE PEDIDOS DE RESERVA PELOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS OU ORDENS DE INVESTIMENTO PELOS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS, CONFORME O CASO, PODEM SER ENCONTRADAS NA SEÇÃO “OFERTA NÃO INSTITUCIONAL”, NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO, E NA SEÇÃO “OFERTA INSTITUCIONAL”, NA PÁGINA 49 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 os 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 73 a 89 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

3.1.12. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados para a aplicação primordialmente em Cotas de FII, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o estabelecido neste Prospecto Preliminar e na política de investimento do Fundo, prevista na cláusula 3.1 do Regulamento. No caso da aplicação em Cotas de FII que sejam de emissão de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, será necessária a aprovação de tal aplicação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesses.

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

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

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

A potencial aquisição de Cotas de FII administrados pela Administradora do Fundo e/ou geridos pelo Gestor é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação dos ativos conflitados, conforme mencionado no item 3.1.9 deste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Cotas de FII administrados pela Administradora do Fundo e/ou geridos pelo Gestor não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras

aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outras Cotas de FII e, complementarmente, nos demais Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO.

3.1.13. 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.

Os Pedidos de Reserva não cancelados até a data de registro da Oferta serão automaticamente convolados em pedidos de subscrição após o registro da Oferta.

Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o(s) Pedido(s) de Reserva (i) conterà(ão) 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.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, sobre a aquisição de ativos conflitados, conforme mencionado no item 3.1.8 deste Prospecto Preliminar.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 38 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 42 deste Prospecto Preliminar.

3.1.14. Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das 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.

3.1.15. Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores na Oferta Não Institucional e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

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, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

3.1.16. Registro da Oferta

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

3.1.17. Plano de Distribuição

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das 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, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores e observado o item (iii) abaixo;
- (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;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a um único Participante Especial da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 45 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 49 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;

- (viii) até a data de realização do Procedimento de Alocação, os Coordenadores 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, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das 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 Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão 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 Primeira Emissão.

3.1.18. 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, 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. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva automaticamente cancelado(s).

No mínimo, 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta.

Oferta do Segmento Private

Os Investidores Private deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, os procedimentos abaixo:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Private interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva, irrevogável e irratável, exceto pelo disposto nos itens (ii) e (iv) abaixo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 51 deste Prospecto Preliminar, observadas as condições do Pedido de Reserva;

- (ii) cada Investidor Private, incluindo os Investidores Private 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 37 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Private serão informados a cada Investidor até a Data de Liquidação pelo Participante Especial da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 48 deste Prospecto;
- (iv) os Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Participante Especial, observado ainda os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva do Segmento Private; caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade total de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas 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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (v) caso o total de Cotas da Oferta do Segmento Private objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Cotas da Oferta do Segmento Private, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas, a exclusivo critério e discricionariedade dos Coordenadores e do Gestor, prioritariamente, aos Investidores de Varejo, e/ou aos Investidores Institucionais; ou (b) exceda o montante de Cotas destinado à Oferta do Segmento Private, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso haja Rateio da Oferta do Segmento Private, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração de juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação;
- (vi) até as 16:00 horas do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor Private pelo Participante Especial que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do rateio) e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva; e
- (vii) cada Investidor Private deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (vi) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Participante Especial da Oferta com que tenha realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pelo Participante Especial da Oferta; em caso de tal cancelamento automático, o Participante Especial que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor Private.

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 PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 73 A 89 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA 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 TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Oferta de Varejo

Os Investidores de Varejo deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, os procedimentos abaixo:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores de Varejo interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva, irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (ii) e (iv) abaixo, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 51 deste Prospecto Preliminar, observadas as condições do Pedido de Reserva;
- (ii) cada Investidor de Varejo, incluindo os Investidores de Varejo 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 37 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores de Varejo serão informados a cada Investidor até a Data de Liquidação pelo Participante Especial da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor de Varejo, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 48 deste Prospecto;
- (iv) os Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Participante Especial, observado ainda os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo; caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade total de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas 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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (v) caso o total de Cotas da Oferta de Varejo objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Cotas da Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas, a exclusivo critério e discricionariedade dos Coordenadores e do Gestor, prioritariamente, aos Investidores Private, e/ou aos Investidores Institucionais; ou (b) exceda o montante de Cotas destinado à Oferta de Varejo, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso haja Rateio da Oferta de

Varejo, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração de juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação;

- (vi) até as 16:00 horas do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor de Varejo pelo Participante Especial que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do rateio) e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- e
- (vii) cada Investidor de Varejo deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (vi) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Participante Especial da Oferta com que tenha realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pelo Participante Especial da Oferta; em caso de tal cancelamento automático, o Participante Especial que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor de Varejo.

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 PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 73 A 89 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA 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 TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

3.1.19. Critério de colocação da Oferta Não Institucional

No contexto da Oferta Não Institucional, caso haja demanda, o montante de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e, a exclusivo critério dos Coordenadores e da Administradora, o montante de, no máximo, 100% (cem por cento) do total das Cotas será destinado à colocação pública para Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, de acordo com as condições ali previstas e o procedimento indicado abaixo:

- (i) O montante de, no mínimo, 20% (vinte por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do total das Cotas será destinado à colocação pública para Investidores Private, sendo certo que, caso o total de Cotas da Oferta do Segmento Private objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Cotas da Oferta do Segmento Private, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas, a exclusivo critério e discricionariedade dos Coordenadores e do Gestor, prioritariamente, aos Investidores de Varejo, e/ou aos Investidores Institucionais; ou (b) exceda o montante de Cotas destinado à Oferta do Segmento Private, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Private, desconsiderando-se as frações de Cotas.

- (ii) O montante de, no mínimo, 30% (trinta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do total das Cotas será destinado à colocação pública para Investidores de Varejo, sendo certo que, caso o total de Cotas da Oferta de Varejo objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores de Varejo (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Cotas da Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas, a exclusivo critério e discricionariedade dos Coordenadores e do Gestor, prioritariamente, aos Investidores Private, e/ou aos Investidores Institucionais; ou (b) exceda o montante de Cotas destinado à Oferta de Varejo, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores de Varejo, desconsiderando-se as frações de Cotas.

3.1.20. Oferta Institucional

Após 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 dos Coordenadores, 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 aos Coordenadores, 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 os Investidores Institucionais que 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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (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 37 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 de Liquidação, os Coordenadores informarão aos 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 item (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

3.1.21. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a

Administradora e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

3.1.22. Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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 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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

3.1.23. Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 aos Coordenadores, estes verificarão 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, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento condicionou, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a sua adesão à distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatados sendo, conseqüentemente, cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, de forma que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, 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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

3.1.24. Formador de Mercado

A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, formador de mercado para as cotas do Fundo (não tendo sido realizada tal contratação no âmbito da presente Oferta).

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter seus Pedidos de Reserva ou suas ordens de investimento, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

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

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 as 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 silente 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.

3.1.26. Negociação e custódia das 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.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização total das Cotas, o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

3.1.27. 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 à 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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Ainda, 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 73 a 89 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

3.2. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, 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", na página 58 deste Prospecto Preliminar.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, convidar os Participantes Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

3.2.1. Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais

Ao Coordenador Líder será devida uma comissão de coordenação e estruturação ("Comissão de Estruturação e Coordenação") equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre: (i) o montante total das Cotas efetivamente colocado para investidores não-institucionais, que será paga pelo Fundo em até 1 (um) Dia Útil após a Data de Liquidação; e (ii) o montante total das Cotas efetivamente colocado para investidores institucionais, que será paga pelo Fundo em até 1 (um) Dia Útil após a Data de Liquidação, independentemente da Instituição Participante da Oferta que tenha recebido os Pedidos de Reserva apresentados por tais Investidores Institucionais.

Aos Coordenadores será devida uma comissão correspondente ao percentual de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, calculado com base no preço de integralização das Cotas, em até 1 (um) Dia Útil após a Data de Liquidação ("Comissão de Distribuição"). A Comissão de Distribuição poderá ser dividida com os Participantes Especiais, na forma estabelecida no termo de adesão ou carta convite correspondente.

A Comissão de Distribuição será dividida entre os Coordenadores e os Participantes Especiais da seguinte forma: (i) cada Coordenador fará jus à totalidade da Comissão de Distribuição (i.e, 1,75%) em relação às Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador; e (ii) o Coordenador Líder repassará para cada Participante Especial a remuneração líquida definida nos Termos de Adesão, que não poderá ser superior à Comissão de Distribuição definida acima. A remuneração de cada Participante Especial será escalonada, calculada com base no volume total efetivamente colocado pelo respectivo Participante Especial ("Remuneração Participante Especial").

Cada Coordenador Contratado fará, ainda, jus a uma comissão de sucesso, equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento), na hipótese de tal Coordenador trazer ordens cujo volume efetivamente integralizado seja, em conjunto, superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Comissão de Sucesso" e, em conjunto com a Comissão de Distribuição e Comissão de Estruturação e Coordenação, o "Comissionamento"). A Comissão de Sucesso devida a cada Coordenador Contratado incidirá exclusivamente sobre as ordens de investimento recebidas e realizadas pelo respectivo Coordenador Contratado. A comissão de sucesso, quando devida, será descontada do montante recebido pelo Coordenador Líder a título de Comissão de Estruturação e Coordenação.

Todos e quaisquer pagamentos devidos a título de Comissionamento e reembolso das despesas incorridas pelos Coordenadores na execução dos trabalhos previstos no Contrato de Distribuição serão realizados pelo Fundo com os recursos decorrentes da integralização das Cotas no âmbito da Oferta. Somente serão reembolsadas as despesas que houverem sido previamente aprovadas por escrito pelo Gestor.

Os pagamentos devidos ao Coordenador Líder à título de Comissionamento deverão ser realizados pelo valor bruto (ou seja, sem adicional de *gross up*), dos quais deverão ser deduzidos, pelo responsável tributário, os valores relativos ao Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte - IR Fonte; a Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS; a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL retido na fonte e todos os demais tributos retidos ou que venham a ser retidos sobre o Comissionamento, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de modo que tais valores serão recolhidos ao Fisco pelo respectivo responsável tributário e não serão arcados pelo Fundo.

O Coordenador Líder repassará os montantes devidos à título de Comissionamento dos Coordenadores e a Remuneração Participantes Especiais, pelo valor líquido, podendo instruir a B3 para que realize o pagamento diretamente aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o Comissionamento, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 57 deste Prospecto Preliminar.

3.2.2. Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 03 de maio de 2021 ("Data de Liquidação").

3.2.3. Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores poderão, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, os Coordenadores enviarão uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome destes, possa celebrar Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelos Coordenadores.

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

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

O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que para ele tenham realizado ordens de investimento ou enviado Pedidos de Reserva sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitido nos consórcios de distribuição sob a coordenação dos Coordenadores.

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 Cotas ou do Pedido de Reserva das Cotas, conforme o caso, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Reserva.

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

3.2.4. Condições Suspensivas da Oferta

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes, estas consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério dos Coordenadores, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta ("Condições Suspensivas"):

- (i) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações regulamentares, governamentais, e/ou da Administradora, necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;
- (ii) que todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pela Administradora aos Coordenadores e ao seu Assessor Jurídico sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;

- (iii) contratação, pela Administradora, em nome do Fundo, de todos os prestadores de serviço necessários para a adequação da estrutura do Fundo e para a realização da Oferta, tais como: (a) assessor jurídico para assessorar o Coordenador Líder na estruturação da Oferta ("Assessor Jurídico"); (b) custodiante, caso aplicável; (c) auditor do Fundo; (d) banco escriturador de cotas, à critério e sob responsabilidade da Administradora; entre outros que, a critério dos Coordenadores, forem julgados necessários durante o processo de estruturação da Oferta;
- (iv) verificação e aprovação, por parte do Coordenador Líder, de toda a política de investimento do Fundo;
- (v) preparação de toda a documentação legal necessária à adequação da estrutura do Fundo, amparada na atual legislação e determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores que regulam a constituição e as atividades do Fundo, no mercado de capitais brasileiro (ou na legislação que eventualmente a substituir), incluindo, mas não se limitando, à confecção do Prospecto e dos demais contratos relativos à Oferta, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao Assessor Jurídico;
- (vi) obtenção, junto à CVM, do registro da Oferta;
- (vii) até 1 (um) Dia Útil antes da divulgação do Anúncio de Início, todas as obrigações da Administradora, constantes da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, deverão ter sido integralmente cumpridas, bem como todas as declarações feitas pela Administradora, constantes da Cláusula 4.2 do Contrato de Distribuição, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas em seus aspectos materiais, conforme aplicável;
- (viii) inexistência de violação ou de indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei nº 9.613/1998"), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), a FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* pelo Gestor, pelo Fundo e/ou pela Administradora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação, direta ou indiretamente, na Administradora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários ("Leis Anticorrupção");
- (ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, do Fundo e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade ligada à Oferta; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade ligada, direta ou indiretamente, à Oferta e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, por qualquer sociedade ligada à Oferta, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso de qualquer sociedade ligada à Oferta em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (x) não ocorrência de alteração nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo ou da Administradora, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xi) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (xii) recolhimento de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xiii) rigoroso cumprimento pelo Fundo e pelo Gestor da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("Legislação Socioambiental"). O Gestor e o Fundo obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xiv) rigoroso cumprimento pelo Fundo e pelo Gestor e/ou pela Administradora da legislação aplicável ao Fundo e à presente Oferta e das demais obrigações assumidas no presente Contrato de Distribuição;
- (xv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xvi) não deverá ocorrer alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, no Brasil e no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a distribuição pública das Cotas, a critério do Coordenador Líder; e
- (xvii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do assessor jurídico da Oferta que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta, devendo, neste caso, encaminhar ao Gestor uma comunicação por escrito indicando a opção pela resilição em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do não atendimento da Condição Precedente em questão. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação aos Coordenadores e ao Gestor, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3. Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	10/02/2021
2.	Divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado	22/03/2021
3.	Início do Período de Reserva	29/03/2021
4.	Encerramento do Período de Reserva	22/04/2021
5.	Concessão do registro pela CVM	26/04/2021
6.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	26/04/2021
7.	Data de Alocação	28/04/2021
8.	Previsão de Data de Liquidação	03/05/2021
9.	Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	05/05/2021

⁽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.

⁽²⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério dos Coordenadores, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

3.4. Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo:

Descrição	Custo Total da Oferta (R\$)^(*)	Custo Unitário por Cota (R\$)	Valor (%) do total^(**)
Comissão de Distribuição ^(***)	R\$ 4.375.000,00	R\$ 1,75	1,750%
Comissão de Estruturação ^(****)	R\$ 625.000,00	R\$ 0,25	0,250%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,36	R\$ 0,13	0,127%
Taxas de Análise e Liquidação B3	R\$ 12.354,69	R\$ 0,00	0,005%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$ 37.064,11	R\$ 0,01	0,015%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$ 87.500,00	R\$ 0,04	0,035%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$ 3.688,00	R\$ 0,00	0,001%
Assessor Jurídico	R\$ 120.000,00	R\$ 0,05	0,048%
Despesas de marketing, Road Show e publicações ^(*****)	R\$ 150.000,00	R\$ 0,06	0,060%
Tributos	R\$ 534.034,31	R\$ 0,21	0,214%
Total	R\$ 6.261.955,47	R\$ 2,50	2,505%

(*) Valores com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes da Oferta a serem arcados pelo Fundo.

(**) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais.

(***) A Comissão de Distribuição será devida sobre o montante total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas para cada, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

(****) A Comissão de Estruturação será devida sobre o montante total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, nos termos do Contrato de Distribuição.

(*****) Inclui gastos com formatação de documentos, impressão de Prospectos e demais custos envolvidos na Oferta.

3.5. Outras informações

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

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Botafogo,

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2513

E-Mail: Sh-contatofundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste site, acessar "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consultar pelo "SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Preliminar 1ª Emissão").

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi,

CEP 01451-011, São Paulo – SP

At.: Luis Gustavo Pereira e Jon Kim

Tel.: (11) 3576-6970 / (11) 3576-6518

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

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “FII SUNO FOF - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”, após divulgado).

Gestor

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição,

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Vitor Lopes Duarte

Tel.: (11) 99902-1750

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

Website: www.sunoasset.com.br

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro,

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

CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3554-8686 / Website: www.cvm.com.br

São Paulo

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

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/fundos-de-investimento> (neste website, acessar o item “Fundos Registrados”, neste item, incluir no primeiro campo a palavra “SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, no segundo campo selecionar “FDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item “SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/fundos-de-investimento> (neste website, acessar o item “Fundos Registrados”, neste item, incluir no primeiro campo a palavra “SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, no segundo campo selecionar “FDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item “SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net, e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar a aba “produtos e serviços”, clicar em “renda variável”, selecionar “saiba mais”, clicar em “fundos de investimento”, localizar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – 1ª Emissão” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

3.6. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

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

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

As declarações de veracidade da Administradora e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos I e II, respectivamente.

3.7. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Conforme previsto na Cláusula 14.1 do Regulamento do Fundo, a Administradora e/ou o Gestor serão substituídos nos casos de destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, bem como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Com exceção da Administradora e do Gestor que, no caso de eventual substituição, esta dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição da Administradora e do Gestor poderão ser encontradas no Regulamento.

3.8. Obrigações da Administradora

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidas na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, a Administradora deve:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme orientação do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos;
- (ii) 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 aos Ativos Imobiliários e 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 do Regulamento;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) 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;
- (vi) administrar os recursos do Fundo de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) 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 à Administradora vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xiii) observar as disposições constantes no Regulamento e no prospecto do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xiv) 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;
- (xv) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do Gestor;

- (xvi) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472;
- (xvii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xviii) realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xix) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xx) contratar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, conforme orientação do Gestor; e
- (xxi) sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor para a prática das atividades de gestão da carteira do Fundo, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo.

3.9. Disposições referentes à Assembleia Geral do Fundo

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 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 na Cláusula 6.2 do Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- (vii) 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;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável;
- (ix) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
- (xi) alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;
- (xii) destituição ou substituição do Gestor;
- (xiii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- (xiv) alteração da Taxa de Performance.

A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias acima mencionadas deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a

respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Além disso, referida assembleia geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. Para saber sobre a competência da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre integralização de cotas em bens e direitos, verificar cláusula 6.6 do Regulamento do Fundo.

3.10. Representante dos Cotistas

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 da Cláusula 16.4 do Regulamento, 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.

3.11. Política de Exercício de Direito de Voto

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará 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 confirmem aos seus titulares o direito de voto.

A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.sunoasset.com.br. O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

3.12. Dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas

Caberá à Assembleia Geral deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral, na proporção em que os ativos do Fundo forem sendo liquidados.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução/liquidação.

A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto ao fato de os valores dos resgates terem 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.

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

A Administradora e o Gestor, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos ativos, 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 de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação do patrimônio do Fundo a que refere o artigo 50 da Instrução 472, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Sem prejuízo do disposto acima, por ocasião da liquidação do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo para fins de pagamento de resgate das cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

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.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do Pedido de Reserva 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.

4. O SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

4.1. Sumário do Fundo

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

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

4.1.1. Base Legal

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

4.1.2. 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.

4.1.3. Público Alvo

O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

4.1.4. Objetivo

O objeto do Fundo é aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"): (i) CRI; (ii) LH; (iii) LCI; (iv) LIG; (v) CEPAC; (vi) FIP Imobiliário e FIA Imobiliário; (vii) FIDC Imobiliário; (viii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ix) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez; (x) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Além disso, importante mencionar que o Fundo não investirá diretamente em imóveis. Excepcionalmente e, sem prejuízo do disposto na política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

Por fim, o Fundo poderá subscrever os Ativos Imobiliários em ofertas de distribuição públicas ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Ativos Imobiliários, conforme aplicável.

4.1.5. Política de Investimentos

O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários investidos; e (ii) proporcionar ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários. Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos da cláusula 3.2 do Regulamento.

Nesse sentido, o Fundo buscará uma rentabilidade superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 ("IFIX" e "B3", respectivamente). No entanto, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá atingir esse objetivo.

Além disso, a composição da carteira do Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. Ainda, os Ativos Imobiliários não estão sujeitos a qualquer limite de concentração geográfica ou em relação a segmentos ou setores da economia.

O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos seus ativos em quaisquer das seguintes modalidades de Ativos Imobiliários: (i) Cotas de FII; (ii) CRI; (iii) FIP Imobiliário; (iv) FIA Imobiliário; e/ou (v) FIDC Imobiliário.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada nova emissão de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

O Fundo poderá realizar operações de empréstimo de Ativos Imobiliários cursadas em ambientes de negociação da B3, inclusive para prestar garantias de operações próprias, observadas as regras da CVM e normas operacionais da B3 aplicáveis.

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.

Mediante prévia aprovação em assembleia geral, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, incluindo Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor.

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 Regulamento.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e que não sejam objeto de distribuição de resultados, poderão ser aplicadas nos Ativos de Liquidez, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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 objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de caixa, tais como: (i) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance; (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo; (iii) investimentos em Ativos Imobiliários; e (iv) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Por fim, 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.

4.1.6. Remuneração da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a ("**Taxa de Administração**") 0,73% (zero vírgula setenta e três por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas

de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado (a) o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) o valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao ano, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM. A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas.

Remuneração da Administradora, do Gestor e do Escriturador

Pela prestação dos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, a Administradora fará jus a 0,18% (zero vírgula dezoito por cento) ao ano, calculado de forma pro rata temporis sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Remuneração da Administradora").

O valor mínimo mensal da Remuneração da Administradora previsto acima será atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M/FGV.

O Gestor fará jus a uma remuneração mensal correspondente à diferença entre: (a) a Taxa de Administração; e (b) a Remuneração da Administradora, calculadas de forma pro rata temporis, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão").

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis por ano, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Taxa de Performance

Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 10% (dez por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação do IFIX, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TPn = [PLCn - PLBn] \times 10\%$$

Onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLCn = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

$$PLCn = (PL \text{ contábil} + \text{rendimentos a distribuir})$$

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBn = PLBn \times (1 + \text{benchmark}) \times 252$$

Benchmark Diário = IFIX.

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

Para a primeira e novas emissões de cotas, PLBn será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLBn será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Para os fins do cálculo de atualização do PLBn e rendimentos a distribuir: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada destinação de resultado/amortização será considerada destinada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi destinada, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento a distribuir ex performance.

4.1.7. Exercício Social e Política de Distribuição de Resultados

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Nos termos da cláusula 8.1 do Regulamento, será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, Assembleia Geral de Cotistas Ordinária de cotistas para deliberação sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora.

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 poderá, a critério da Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro e agosto, podendo ainda referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os rendimentos eventualmente distribuídos mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

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

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao Fundo, 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 acima.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 0,5% (meio por cento) do total dos ativos do Fundo. 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, até que se atinja o limite acima previsto.

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

4.1.8. Perfil da Administradora

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

A BTG PSF administra R\$ 243.46 bilhões (dados Anbima, setembro/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2496 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\$ 32,08 bilhões e 95 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em setembro 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:

Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;

Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;

Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;

Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;

Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

4.1.9. 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. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado. Presente em 14 (quatorze) 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 Geraldo Correa. 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 (oitenta e cinco bilhões de dólares).

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 aproximadamente 400 (quatrocentos) 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.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque: (i) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário; (iii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário; (iv) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário, e; (v) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

4.1.10. Perfil do Gestor

A Suno Asset disponibiliza soluções de qualidade e acessíveis para diversos perfis de investidores. Para isso, trabalha com uma variedade de ativos financeiros que permitem flexibilidade e diversificação. São alternativas para aproveitar as oportunidades no mercado financeiro sem perder de vista a solidez do patrimônio. Ofereceremos fundos e carteiras administradas que incluem: Ações de empresas nacionais e internacionais, para estratégias de valorização, dividendos e ganhos com Small Caps; Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), nas modalidades "fundos de fundos" (FoF) e de empreendimentos nos ramos Logístico, Corporativo, Shoppings, Rural e Residencial; Renda Fixa + Crédito Privado, Abrange oportunidades em títulos soberanos e crédito privado, Tesouro SELIC, Tesouro IPCA, Tesouro Prefixado, CDB, CRI, CRA, LCI, LCA, LF e Debêntures são alguns dos principais ativos utilizados; e

Investimentos Alternativos, Produtos do mercado financeiro que fogem do tradicional, como Infraestrutura, Private Equity, Venture Capital e Fundo Florestal.

A empresa Suno Asset faz parte do Grupo Suno e compartilha algumas estruturas corporativas de apoio, visando a otimização dos resultados e o ganho de escala, com as regras de segregação aplicáveis asseguradas pela estrutura de Compliance do grupo. As estruturas corporativas que dão suporte aos negócios do grupo, inclusive à Suno Asset, são compostas pelas áreas de Recursos Humanos, Administrativo/ Financeiro, Marketing, de Tecnologia da Informação e as áreas de Risco e Compliance. A Suno Asset possui dois Comitês, o Comitê de Investimentos, responsável por deliberar sobre a estratégia e decisões de investimento e um Comitê de Risco e Compliance, que define a execução das práticas de gestão de risco, inclusive o risco de não conformidade. Os membros de ambos os comitês, Comitê de Investimentos e Comitê de Risco e Compliance reúnem-se, no mínimo mensalmente, ambas as decisões são formalizadas em ata.

4.1.11. Cinco Principais Fatores de Risco

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Diante disso, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os 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 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 aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político-econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo sua Administradora, Gestor e Custodiante, na ocorrência de qualquer

dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

Risco de Potencial Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. 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. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Cotas de FII administrados pela Administradora do Fundo e/ou geridos pelo Gestor é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas: (a) da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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 Primeira Emissão; e (b) da aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento em CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

5. FATORES DE RISCO

5. Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas 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 a Administradora 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 da Administradora ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

5.1. Riscos Macroeconômicos e de Mercado

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

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

Risco de Mercado

Os valores dos ativos 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 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.

5.2. Riscos do Fundo

Riscos variados associados aos Ativos

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

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os 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 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 aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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

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

Riscos institucionais

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

Risco de crédito

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

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 a Administradora e os Coordenadores 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.

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 decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco de 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 relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar 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 de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco do Estudo de Viabilidade

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

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, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

O Fundo, a Administradora, 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 proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora 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 relativo à concentração e pulverização

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal

restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo a novas emissões de Cotas

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos 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.

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados em Cotas de FII, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, a Administradora e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos

na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 83 deste Prospecto), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

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

Risco de crédito dos Ativos de Liquidez

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora 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. A Administradora, 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

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do 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 Ativos Alvo 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 CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo 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 em parte 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 CRI 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 à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FIIs 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 Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que compõem 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 Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Cotas de FII e, complementarmente, pelos demais Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

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

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

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

Risco 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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco em Função da Dispensa de Registro

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

Risco de Diluição

O Regulamento do Fundo contempla a existência do direito de preferência na subscrição de futuras novas cotas. Entretanto, como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo os Cotistas deverão acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas poderá ensejar a sua diluição.

5.3. Riscos relativos ao Setor Imobiliário

O Fundo investirá em Cotas de FII que, por sua vez, investem em ativos vinculados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos, dentre eles, os indicados a seguir. Sendo assim, caso concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas de FII.

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Desvalorização de Imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em Cotas de FII que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões

onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos FII. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo FII, direta ou indiretamente. Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda e, (iii) restrições de infraestrutura/serviços públicos, dentre outros.

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

Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão contratualmente assumir a responsabilidade de arcar com o eventual aumento dos custos de construção destes empreendimentos imobiliários. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais para que os empreendimentos imobiliários sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo, na qualidade de cotista dos referidos FII, e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados e cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas dos referidos FII. Tais contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Vacância

Os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes à carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da

capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice 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 virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, poderá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de Desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

Há possibilidade de o governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, os imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel da carteira de investimento dos FII seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo. 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, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelos veículos investidos pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los, podendo provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de cotista de determinados FII, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

As estimativas de gastos com a manutenção dos imóveis que sejam de titularidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, geralmente, são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, de forma que os riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os 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 excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

5.4. Riscos Tributários

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5.5. Riscos Jurídicos e Regulatórios

Riscos Jurídicos

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

Risco da Justiça Brasileira

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

Risco Regulatório

Os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e por outros normativos (instruções, deliberações, ofícios circulares, entre outros) expedidos pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou entendimentos jurisprudenciais, regulatórios ou da Receita Federal, assim como decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

5.6. Riscos da Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva automaticamente 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 depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

Assim, tendo em vista que a aquisição de Cotas de FII administrados pela Administradora do Fundo e/ou geridos pelo Gestor é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas: (a) da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pela

Administradora e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo, 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 Primeira Emissão; e (b) da aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que, em caso de investimento em CRI, atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 38 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

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

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3", na página 53 deste Prospecto Preliminar, 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 das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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. A Administradora, o Gestor e os Coordenadores 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 no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O fundo não conta com garantia da Administradora, dos Coordenadores, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

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

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as 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.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, esta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos de Liquidez no período.

Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução 400 e no item "3.1.4. Distribuição Parcial", da Seção "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA", na página 37 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Riscos de Não Distribuição do Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, bem como com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar. Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, que além de atuar na qualidade de gestor do Fundo, pertence ao mesmo grupo societário dos Coordenadores. Embora o Gestor deva atuar fiduciariamente no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, a realização do Estudo de Viabilidade pelo Gestor pode representar um conflito de interesses, na medida em que eventualmente pode prejudicar a objetividade e imparcialidade esperada do Gestor, afetando adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas

As Cotas objeto da Oferta somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da Oferta. Desta forma, caso o Investidor opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na B3, o que poderá afetar negativamente o Investidor.

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

6. Regras de Tributação do Fundo

A presente seção busca trazer breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo têm como base a 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.

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

6.1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

6.1.1. IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

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

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

6.1.2. 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).

6.1.3. 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.

Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

Desde 1º (primeiro) 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% (zero vírgula sessenta e cinco 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% (zero vírgula zero zero cinco 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 confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

Cotistas residentes no exterior

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

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

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou

capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

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

6.2. Tributação aplicável ao Fundo

6.2.1. IOF/Títulos

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

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

6.2.2. IR

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

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

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

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

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora 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.

6.2.3. 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 parágrafos 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

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

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

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

7.1. Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

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

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

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

7.2. Relacionamento da Administradora com o Banco BTG Pactual

A Administradora e o Banco BTG Pactual pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Banco BTG Pactual é a instituição responsável pela colocação das Cotas da presente Emissão, sob regime de melhores esforços o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

7.3. Relacionamento da Administradora com a Ativa

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Ativa não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre elas se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e a Ativa não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico da Ativa e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com a Ativa nos últimos 12 (doze) meses.

7.4. Relacionamento da Administradora com a BR Partners

Na data deste Prospecto, a Administradora e a BR Partners não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre elas se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e a BR Partners não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico da BR Partners e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com a BR Partners nos últimos 12 (doze) meses.

7.5. Relacionamento da Administradora com a Órama

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Órama não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e a Órama não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico da Órama e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com a Órama nos últimos 12 (doze) meses.

7.6. Relacionamento da Administradora com a Warren

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Warren não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre elas se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e a Warren não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico da Warren e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com a Warren nos últimos 12 (doze) meses.

7.7. Relacionamento da Administradora com o Gestor

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

7.8. Relacionamento da Administradora com o Escriturador

A Administradora e o Escriturador pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Escriturador é a instituição responsável pela colocação das Cotas da presente Emissão, sob regime de melhores esforços o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

7.9. 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.

7.10. Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder

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

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

7.11. Relacionamento do Gestor com o Banco BTG Pactual

Na data deste Prospecto, o Banco BTG Pactual e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Banco BTG Pactual não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Exceto por relacionamentos comerciais em razão da coordenação de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Banco BTG Pactual e/ou do Gestor e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Gestor não possui qualquer relacionamento relevante com o Banco BTG Pactual nos últimos 12 (doze) meses.

7.12. Relacionamento do Gestor com a Ativa

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

7.13. Relacionamento do Gestor com a BR Partners

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

7.14. Relacionamento do Gestor com a Órama

Na data deste Prospecto, a Órama e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. No últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, a Órama atuou como participante especial de outros fundos geridos pelo Gestor. A Órama e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.15. Relacionamento do Gestor com a Warren

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

7.16. Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora

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

7.17. 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.

7.18. 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.

7.19. Relacionamento do Auditor Independente com o Banco BTG Pactual

O Banco BTG Pactual não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses. O Auditor Independente e o Banco BTG Pactual não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.20. Relacionamento do Auditor Independente com a Ativa

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

7.21. Relacionamento do Auditor Independente com a BR Partners

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

7.22. Relacionamento do Auditor Independente com a Órama

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

7.23. Relacionamento do Auditor Independente com a Warren

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

7.24. Relacionamento do Escriturador com o Coordenador Líder

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.

7.25. Relacionamento do Escriturador com o Banco BTG Pactual

Na data deste Prospecto, os serviços de distribuição e escrituração são prestados pelo Banco BTG Pactual.

7.26. Relacionamento do Escriturador com a Ativa

A Ativa e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Ativa, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

7.27. Relacionamento do Escriturador com a BR Partners

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a BR Partners, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A BR Partners e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A BR Partners, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

7.28. Relacionamento do Escriturador com a Órama

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Órama, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o

Escriturador. A Órama e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Órama, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

7.29. Relacionamento do Escriturador com a Warren

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Warren, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A Warren e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Warren, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

ANEXOS

ANEXO I - Declaração da Administradora

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

PARA FINS DO ARTIGO 56, §5º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, 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 nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.011.225/0001-68 (“Fundo”), declara, no âmbito da distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Oferta”), nos termos do artigo 56, §5º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), que:

- (a) o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) contém, e o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos”) conterà, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas objeto da Oferta (“Cotas”), do Fundo, dos riscos inerentes às atividades do Fundo, do investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes;
- (b) as informações prestadas no Prospecto Preliminar, e a serem prestadas no Prospecto Definitivo, 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 decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (c) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03; e
- (d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas no mercado durante a distribuição das Cotas.

Rio de Janeiro, 22 de março de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2021.03.22 09:29:18 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2021.03.22 09:29:48 -03'00'

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

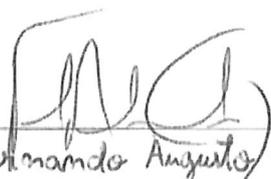
PARA FINS DO ARTIGO 56, §5º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

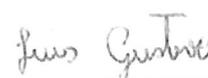
GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas de 1ª (primeira) Emissão do SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.011.225/0001-68, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Oferta", "1ª Emissão" e "Fundo", respectivamente), declara, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 56, §5º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), que:

- i. tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo, por meio de sua administradora, sejam 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 período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") e o estudo de viabilidade sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- ii. o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas objeto da Oferta, do Fundo, dos riscos inerentes às atividades do Fundo, do investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes;
- iii. o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03; e
- iv. as informações prestadas no Prospecto Preliminar, e a serem prestadas no Prospecto Definitivo, 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 decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 22 de março de 2021.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES


Nome: Fernando Augusto Cardoso
Cargo: Diretor


Nome: Luis Gustavo Pereira
Cargo: Procurador

ANEXO III - Regulamento Vigente

REGULAMENTO DO SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n.º 40.011.225/0001-68

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O **SUNO FUNDO DE FUNDOS 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”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei n.º 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Público Alvo”), respeitadas eventuais vedações previstas da regulamentação em vigor.

1.3. 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, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 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 n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADORA”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado na Cláusula 1.4 abaixo.

1.4. 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/asset-management/administracao-fiduciaria>.

1.5. O **FUNDO** é gerido pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ n.º 11.304.223/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 12.124, de 09 de janeiro de 2012, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“GESTOR”).

1.6. Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), o **FUNDO** é classificado o “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO

2.1. O objeto do **FUNDO** é aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII” e “FII”) e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”):

- (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI”);
- (ii) letras hipotecárias (“LH”);
- (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIP Imobiliário”);
- (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“FIDC Imobiliário”);
- (viii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (ix) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido);
- (x) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

2.2. O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis. Excepcionalmente e, sem prejuízo do disposto na política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

2.3. O **FUNDO** poderá subscrever os Ativos Imobiliários em ofertas de distribuição públicas ou adquirí-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Ativos Imobiliários, conforme aplicável.

2.4. Adicionalmente ao disposto na Cláusula 2.1, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida na Cláusula 3.12 abaixo.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. O **FUNDO** tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários investidos; e (ii) proporcionar ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

3.2. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste Regulamento.

3.3. O **FUNDO** buscará uma rentabilidade superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**IFIX**” e “**B3**”, respectivamente). Não há qualquer garantia de que o **FUNDO** conseguirá atingir esse objetivo.

3.4. A composição da carteira do **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

3.5. Os Ativos Imobiliários não estão sujeitos a qualquer limite de concentração geográfica ou em relação a segmentos ou setores da economia.

3.6. O **FUNDO** poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos seus ativos em quaisquer das seguintes modalidades de Ativos Imobiliários:

- (i) Cotas de FII;
- (ii) CRI;
- (iii) FIP Imobiliário; e/ou
- (iv) FIDC Imobiliário.

3.7. O Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores

serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos listados no artigo 2.1., incisos “i”, “iv” e “vii” deste Regulamento.

3.8. O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada nova emissão de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento do **FUNDO**.

3.9. O **FUNDO** poderá realizar operações de empréstimo de Ativos Imobiliários cursadas em ambientes de negociação da B3, inclusive para prestar garantias de operações próprias, observadas as regras da CVM e normas operacionais da B3 aplicáveis.

3.10. 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.

3.10.1. Mediante prévia aprovação em assembleia geral, o **FUNDO** poderá investir em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou ao **GESTOR**, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do Ofício Circular CVM/ SIN nº 05/ 2013, incluindo Cotas de FII administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pelo **GESTOR**.

3.11. 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.

3.12. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e que não sejam objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos (“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; e
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

3.13. 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 objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

3.14. 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 de 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) nas hipóteses previstas nas Cláusulas 3.8 e 11.3 desse Regulamento.

3.15. O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de caixa, tais como:

- (i) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**;
- (iii) investimentos em Ativos Imobiliários; e
- (iv) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

3.16. 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

4.1. 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, sendo que todas as cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

4.2. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado.

4.3. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

4.4. 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 n.º 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.5. As cotas do **FUNDO** serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.

4.5.1. Não são consideradas negociação das cotas as transferências não onerosas das cotas por meio de doação, herança e sucessão.

4.5.2. É vedada a negociação de fração das cotas.

4.6. O titular de cotas do **FUNDO**:

- (i) não exercerá 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 Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO**, do **GESTOR** 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**.

4.7. 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 DO FUNDO

5.1. A 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** compreende a emissão de até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de

até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das cotas primeira emissão do **FUNDO**, desde que sejam colocadas, pelo menos, 200.000 (duzentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

5.2. As cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO** serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), observado que, no âmbito da 1ª (primeira) emissão.

5.2.1. As demais características da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** estão descritas no Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplinou, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

CAPÍTULO VI – DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO

6.1. Aprovação pela AGC. A assembleia geral de cotistas do **FUNDO** poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões de cotas pelo **FUNDO**, devendo aprovar os seus termos e condições, sem prejuízo do disposto na Cláusula 1667013971.6.2 abaixo.

6.2. Capital Autorizado. Caso o **GESTOR** entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, nem de alteração do presente Regulamento, até um montante de R\$ 10.000.000.000 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

6.2.1. As cotas que venham a ser emitidas dentro do Capital Autorizado (i) serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional; e (ii) assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

6.3. Preço de Emissão. O preço de emissão das novas cotas 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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

6.3.1. Em caso de emissões de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado pela assembleia geral de cotistas, conforme recomendação do **GESTOR**.

6.4. Direito de Preferência. Será assegurado aos cotistas do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de novas cotas, em prazo a ser estabelecido em assembleia geral de cotistas ou em ato do

administrador que aprovar a emissão, conforme o caso, desde observados os prazos operacionais da B3 e do Escriturador, se aplicável.

6.4.1. O direito de preferência será concedido na proporção do número de cotas que cada cotista possuir na data a ser estabelecida pela assembleia geral de cotistas ou no ato do administrador que aprovar a emissão, conforme o caso.

6.4.2. A assembleia geral de cotistas ou no ato do administrador que aprovar a emissão, conforme o caso, poderá autorizar a cessão, pelos cotistas, de seus direitos de preferência, entre cotistas ou terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais do agente escriturador e/ou da B3.

6.5. Colocação Parcial. É admitido que, nas novas emissões, uma parcela da nova emissão poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

6.6. Integralização em Bens. Competirá exclusivamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre emissão de cotas em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Tal integralização, caso ocorrerá, deverá ser operacionalizada fora do ambiente da B3.

6.7. Subscrição e integralização. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento a ser prevista nos documentos da emissão. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

6.7.1. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar o Boletim de Subscrição, se houver, e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento e do Formulário Anexo 39-V; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

6.7.2. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos de cada emissão, nos termos do boletim de subscrição, se houver, devendo ser

observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do **FUNDO**.

6.7.3. Caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, se houver, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, se houver.

6.7.3. A **ADMINISTRADORA** poderá solicitar dispensa do boletim de subscrição em novas emissões de cotas do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável.

6.8. Ofertas Públicas. As novas emissões de cotas do **FUNDO**, caso ofertadas publicamente, 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, ou no ato do administrador, conforme o caso, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

6.8.1. 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, ou ainda, da dispensa automática do registro.

6.9. Direito a rendimentos. 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 Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

6.9.1. A depender do cronograma da nova emissão de cotas do **FUNDO**, e desde que verificado pela **ADMINISTRADORA** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão de cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

6.10. Taxa de Distribuição. A assembleia geral de cotistas ou o ato do administrador que aprovar nova emissão de cotas, conforme o caso, poderá estabelecer que até a totalidade dos custos vinculados à emissão e distribuição de cotas objeto de nova emissão seja arcada pelos cotistas

subscritores das novas cotas, por meio da cobrança de taxa de distribuição, conforme venha a ser aprovado e definido no ato que aprovar a nova emissão (“Taxa de Distribuição”).

6.10.1. A Taxa de Distribuição será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das cotas e que pode incluir, dentre outros, (i) comissão de estruturação e coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta do **FUNDO**; (iv) taxa de registro da oferta do **FUNDO** na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas do **FUNDO**, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas do **FUNDO**, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das cotas.

6.10.2. Caso determinada emissão não preveja a cobrança de Taxa de Distribuição, ou caso a Taxa de Distribuição então prevista não cubra a totalidade das despesas relacionadas à emissão correspondente, as despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do **FUNDO** serão consideradas como encargos do **FUNDO**.

6.11. Limites de subscrição. 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 deem 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.

6.11.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II da Cláusula 1667013971.6.11 acima, e/ou

decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

6.12. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

CAPÍTULO VII – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

7.1. Exceto com relação à Taxa de Distribuição prevista na Cláusula 1667013971.6.10 acima, o **FUNDO** não cobra dos cotistas taxas de ingresso ou de saída do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2 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 a Cláusula 15.2 do presente Regulamento, deliberará sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**.

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

8.3. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 8.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os rendimentos eventualmente distribuídos mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.4. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 8.2 os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do dia 15 (quinze) de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 15.

8.5. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida na Cláusula 8.2 acima.

8.6. 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.

8.7. 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 IX – DA ADMINISTRAÇÃO

9.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, e, ainda, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

9.2. 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. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

9.3. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/13, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

9.4. 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.

9.5. 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**.

9.6. A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Imobiliários 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.

9.7. 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**.

9.8. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V da Cláusula 9.7 serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI da Cláusula 9.7 devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

9.9. 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**.

9.10. 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.

9.11. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

9.12. Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente a Cláusula 9.7 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.

CAPÍTULO X – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

10.1. 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.

10.2. 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 Investimentos;
- (ii) 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 aos Ativos Imobiliários e 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;

- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (v) 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;
- (vi) administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (vii) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xii) 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 à **ADMINISTRADORA** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- (xiii) observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

- (xiv) 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;
- (xv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472;
- (xvi) elaborar as demonstrações financeiras do **FUNDO** de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xvii) realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;
- (xviii) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;
- (xix) contratar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, conforme orientação do **GESTOR**; e
- (xx) sem prejuízo da outorga de poderes ao **GESTOR** para a prática das atividades de gestão da carteira do **FUNDO**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do **FUNDO**.

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

10.4. Sem prejuízo das responsabilidades da **ADMINISTRADORA** previstas nos artigos 29, §2º, e 30, ambos da Instrução CVM 472, bem como das demais obrigações do **GESTOR** previstas neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, o **GESTOR** realizará, por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA**, a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (iv) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**
- (v) monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- (vi) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;
- (vii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos Imobiliários, conforme o caso;
- (viii) quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à assembleia geral de cotistas do **FUNDO** proposta de modificação deste Regulamento, bem como de quaisquer outras matérias pertinentes ao interesse dos cotistas e do **FUNDO**; e
- (ix) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e/ou de outros ativos detidos pelo **FUNDO**, conforme política de votos do **GESTOR**.

10.5. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** desde que 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.

10.6. 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 XI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

11.1. 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, nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, 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 na Cláusula 11.4 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**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso X da Cláusula 11.1 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**.

11.3. 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.

11.4. As disposições previstas no inciso IX da Cláusula 11.1 acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

11.5. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

12.1. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”) **0,73% (zero vírgula setenta e três por cento)** ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (ii) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado (a) o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM; e (b) o valor de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao ano, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM. A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Além da Taxa de Gestão, será devida pelo **FUNDO** ao **GESTOR** uma Taxa de Performance correspondente a 10% (dez por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação do IFIX, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 10\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLC_n = patrimônio líquido contábil do **FUNDO** de $m-1$ (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos $_{m-1}$ efetivamente pagos /do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \text{rendimentos}_{m-1} \text{ efetivamente pagos})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do **FUNDO** calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_{n-1} \times (1 + \text{benchmark})^{x/252}$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação do IFIX.

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

12.6. Para a primeira e novas emissões de cotas, PLB_{n-1} será o valor da integralização de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

12.7. Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada destinação de resultado/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi destinada, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento distribuído ex performance.

12.8. Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de

Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

12.9. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

12.10. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR

13.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** serão substituídos nos casos de destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

13.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM 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.

13.3. 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 inciso I da Cláusula 13.2, no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

13.4. 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**.

13.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no inciso II da Cláusula 13.2.

13.6. Aplica-se o disposto no inciso II da Cláusula 13.2, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

13.8. Nas hipóteses referidas na Cláusula 13.1, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do **FUNDO**. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

13.9. A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

13.10. 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**.

13.11. Na hipótese de destituição do **GESTOR**, sem justa causa, por deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral, aplicar-se-á o seguinte:

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

sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

13.12. Para os fins da Cláusula 13.11 acima, considerar-se-á "justa causa": (A) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (B) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (C) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.

13.13. A Indenização do **GESTOR** será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao **GESTOR**; e/ou: (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do **GESTOR**, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao **GESTOR** caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, mantendo-se, nesta hipótese o valor anterior da Taxa de Administração — sendo certo, desse modo, que a remuneração do **GESTOR** não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

13.14. Não será devida nenhuma remuneração do **GESTOR** no caso de destituição por justa causa, independentemente do quórum de aprovação na assembleia geral que deliberar pela destituição.

CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

14.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

14.2. Por ocasião de novas distribuições de cotas pelo **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** deverá atualizar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

14.3. 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.

14.4. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (III) da Cláusula 14.3, qualquer deliberação da assembleia geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

14.5. 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.

14.6. A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida na Cláusula 14.5 acima, 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.

14.7. 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.

14.8. O envio de informações por meio eletrônico prevista na Cláusula 14.7 dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

14.9. 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**.

14.10. 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.

14.11. 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.

14.12. 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 n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, (“Lei n.º 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.

14.13. 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 XV – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

15.1. 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 na Cláusula 6.2 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) 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;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, se 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**; e
- (xiii) alteração da Taxa de Performance.

15.2. A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I da Cláusula 15.1 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

15.3. A assembleia geral referida na Cláusula 15.2 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.4. A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido na Cláusula 15.3 acima, desde que o faça por unanimidade.

15.5. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) 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, (ii) 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.

15.6. 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.

15.7. 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.

15.8. 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.

15.9. 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, 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.

15.10. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

15.11. 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.

15.12. 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.

15.13. O pedido de que trata a Cláusula 15.12 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.

15.14. Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos nas Cláusulas 15.7, 15.12 e 15.24 deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

15.15. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

15.16. 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 (“Majoria Simples”).

15.17. Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do **FUNDO**, observados os termos da regulamentação aplicável.

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

15.19. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

15.20. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

15.21. 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.

15.22. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

15.23. 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.

15.24. 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.

15.25. 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.

15.26. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

15.27. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou ainda carta ou outra forma de comunicação escrita dirigida 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 prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos na Cláusula 15.6 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

15.29. 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**.

15.30. A verificação do inciso V da Cláusula 15.29 acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

15.31. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.29 acima quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V;
- (ii) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO XVI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

16.1. 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 da Cláusula 16.4 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.

16.2. 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.

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.

16.6. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos da Cláusula 15.13 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 as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V 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.

16.7. 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.

16.8. 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 da Cláusula 16.7.

16.9. O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

16.10. 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 da Cláusula 16.7 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.

16.11. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

16.12. 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.

16.13. O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

16.14. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

17.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

17.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

17.3. 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**.

17.4. 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.

17.5. A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

17.6. 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.

17.7. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

18.1. 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, observada Cláusula 18.3 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 da Cláusula 9.7 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 XV acima.

18.2. Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas na Cláusula 18.1.

18.3. Não obstante o previsto no inciso IV da Cláusula 18.1, 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 XIX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

19.1. 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 na Cláusula 9.8 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 na Cláusula 3.3 acima.

19.2. 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 XX – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

20.1. 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**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral.

20.2. 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**.

20.3. 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.

20.4. 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.

20.5. 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**.

20.6. Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às disposições da Instrução CVM 472 e, no que couber, da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

20.7. 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.

20.8. 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 nesta cláusula, 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 n.º 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.

20.9. 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**.

20.10. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

20.11. 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 XXI – DOS RISCOS

21.1. O objetivo e a política de investimentos 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**.

21.2. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** 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 do **FUNDO**.

21.3. 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.

21.4. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, 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.

21.5. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XXII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem 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 confirmem aos seus titulares o direito de voto.

22.2. A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.sunoasset.com.br/.

22.3. 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.

22.4. 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.

22.5. 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.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I AO REGULAMENTO

MODELO DE SUPLEMENTO

Este Anexo é parte integrante deste Regulamento

Modelo de Suplemento

Suplemento da 1ª emissão de Cotas do **SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos neste Regulamento e nos documentos da 1ª Emissão.

Número da Emissão:	1ª
Tipo de Distribuição:	Pública, ICVM 400
Montante Inicial da Oferta:	R\$ 250.000.000,00
Montante Mínimo:	R\$ 20.000.000,00
Quantidade de Cotas:	2.500.000
Quantidade Mínima de Cotas	200.000
Lote Adicional:	Não se aplica
Preço de Subscrição:	R\$ 100,00 por Cota
Taxa de Distribuição Primária:	2%
Data de Emissão:	Corresponderá à Data de Liquidação, prevista para ocorrer em 26 de abril de 2021
Número de Séries:	Única
Classe:	Única
Forma de Distribuição:	Pública, ICVM 400
Distribuição Parcial:	200.000 cotas

Forma de Subscrição e Integralização:	Em moeda corrente nacional à vista
Período de Distribuição:	O prazo de distribuição pública das Cotas será 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
Público-alvo:	Público em geral
Investimento Mínimo por Investidor:	R\$ 1.000,00
Coordenador Líder:	GUIDE INVESTIMENTOS S.A.
Coordenadores:	CORRETORA DE VALORES
	[●]
Destinação dos Recursos:	Aplicação financeira conforme Política de Investimentos
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da 1ª Emissão de Cotas do FUNDO estarão previstos nos documentos da 1ª Emissão

* * *

ANEXO IV - Ato da Administradora que aprovou a Emissão e a Oferta

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – BRICK 46**

CNPJ nº 40.011.225/0001-68

Por este 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), inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada para exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 46**, fundo de investimento imobiliário, constituído e com Regulamento conforme “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 46”, datado de 01 de dezembro de 2020, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.011.225/0001-68 (“Fundo”):

CONSIDERANDO QUE:

- I. não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo até o momento;
- II. a Administradora deseja alterar a denominação do Fundo e realizar ampla reforma do Regulamento do Fundo;
- III. diante da ausência de cotistas do Fundo, a reforma do Regulamento não depende da observância ao disposto no artigo 18, II da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”); e
- IV. é do interesse da Administradora aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo.

Resolve a Administradora:

1. Alterar a denominação do Fundo, que passará a ser designado como “**SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**”;
2. Aprovar o novo regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do **Anexo I** ao presente (“Regulamento”), sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do 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/asset-management/administracao-fiduciaria>;

3. Nos termos do Capítulo V do Regulamento, aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, em série e classe únicas, para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a ser submetida a registro perante a CVM, com as seguintes características e demais características previstas no Suplemento constante do Anexo I ao Regulamento ("1ª Emissão", "Cotas" e "Oferta", respectivamente):

(a) Características da 1ª Emissão: Compreende a emissão de 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que sejam colocadas, pelo menos, 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

(b) Prazo de Colocação: as Cotas serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(c) Distribuição e Negociação: As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(d) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas: A subscrição das Cotas será realizada mediante a celebração do documento de aceitação da Oferta pelos investidores qual seja, o pedido de reserva, caso deferido o pedido de dispensa de apresentação de boletim de subscrição a ser pleiteado à CVM em conformidade com a Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020. A integralização das Cotas deverá ser efetuada à vista, em moeda corrente nacional, sendo liquidada por meio da B3;

(e) Investimento Mínimo: O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas, em valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais); e

(e) os demais termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta;

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM nº 400/03, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo e do registro de oferta pública das Cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

(a) Coordenador Líder: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com

sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 65.913.436/0001-17, podendo a Oferta contar com outros coordenadores a serem contratados pela Administradora em nome do Fundo nos termos a serem incluídos nos documentos da Oferta; e

(b) Gestor: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012.

Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2021.02.10 15:56:15 -03'00'

Nome:
Cargo:

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2021.02.10 15:56:38 -03'00'

Nome:
Cargo:

ANEXO V - Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade



Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi realizado pela Suno Gestora de Recursos Ltda. ("Suno Asset"), sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório número 12.124 expedido em 09 de janeiro de 2012, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 – Torre D, 15º Sala 111 com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta pública de distribuição primária de cotas da emissão do Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário ("Fundo").

O fundo tem por objeto realizar investimentos imobiliários, preponderantemente adquirindo cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII) ("Cotas de FII"), e complementarmente, adquirindo demais Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento).

Esse fundo foi estruturado com o objetivo de atingir o público em geral, desde que aceite risco de renda variável na carteira. O acesso foi simplificado também para poder partir da landing page, onde estarão todas informações assim como as corretoras que estão participando. O investidor pode escolher uma das corretoras, que já tenha conta ou que queira abrir, e pela landing page, consegue acessar e fazer a reserva de cotas..

Para a realização deste estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base dados econômico-financeiros, eventos históricos, condições atuais, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e a visão da Suno Asset. Dados divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas de inflação, taxas de juros e índices econômicos. **Deste modo, as conclusões deste estudo não devem ser assumidas como promessa ou garantia de rendimento futuro do fundo.**

Premissas

O estudo de viabilidade visa oferecer uma expectativa de retorno resultante da aplicação dos recursos captados na oferta conforme a política de investimento do fundo. Por se tratar de um fundo de fundos de investimento imobiliário, a expectativa de retorno da Suno Asset baseia-se (i) nos rendimentos gerados pelos FIIs investidos e (ii) no ganho de capital oriundo das cotas dos FIIs investidos. Para

composição do racional do estudo de viabilidade, foi detalhado abaixo o grupo de premissas que foram utilizadas, sendo elas: Econômica, Alocação, Resultado Esperado e Despesas.

Econômica: relacionadas ao mercado de fundos imobiliários, demais investimentos permitidos, taxas de juros e inflação, divulgados por instituições públicas e privadas. O gestor considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo do horizonte de investimento de 5 anos, além da já esperada elevação moderada da taxa SELIC. Cabe ressaltar, no entanto, que o fundo possui prazo de duração indeterminado.

Alocação: Após o encerramento da Oferta a Suno Asset buscará alocar em regime de melhores esforços os recursos da oferta. Foi considerado o volume negociado no mercado secundário de fundos imobiliários, sendo que se considerou que o volume máximo adquirido de determinado fundo imobiliário em um único dia estaria limitado a 20% do volume médio diário de negociação. Dessa maneira, a atuação do fundo no mercado secundário não causará pressão relevante no preço de negociação das cotas. Ainda, para efeito de projeção, considerou investimento em 16 diferentes ativos, sendo a exposição máxima em cada fundo limitada a 10% do patrimônio do fundo.

Riscos: Fundos imobiliários são ativos de renda variável, podem subir, podem cair, não são ativos de renda fixa que pagam juros pré-determinados e têm um vencimento. O cotista, o cliente antes de tomar as decisões, precisa conhecer esses riscos. Vemos que em crises a cota se desvaloriza, de maneira geral, depois voltam, uns voltam mais rápido, outros voltam mais devagar, outros não voltam. Então, é um investimento de renda variável e cada investidor só deve aderir se ele tiver perfil para esse produto. Também deve calibrar o tamanho do investimento: um conservador coloca um pouco menos o mais arrojado pode colocar um pouco mais. É calibrar os riscos, calibrar o tamanho do investimento com o apetite de risco de cada investidor.

Resultado: Durante e após o período de alocação do fundo, foram e serão utilizadas premissas de resultado esperado para os investimentos do fundo, que serão oriundos de rendimentos dos FIIs, assim como do ganho de capital das cotas. A simulação da expectativa de retorno considera determinadas taxas de remuneração a depender do tipo de ativo adquirido pelo fundo.

Despesas: o estudo de viabilidade considera que o fundo possui dois tipos de despesas que serão arcadas com os resultados gerados pela alocação dos recursos, as despesas de oferta e despesas recorrentes do fundo. Para efeitos deste estudo, considerou-se que os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do fundo não estarão sujeitos ao imposto de renda (IR). Ademais, 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 FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20%.

O levantamento realizado para precificação do produto, cobriu o universo de fundos de investimento em cotas de fundos imobiliários, quais sejam AQLL11, BBFO11, BCFF11, BCIA11, BPFF11, CPFF11, CRFF11, CXRI11, GCFF11, HFOF11, HGFF11, IBFF11, IFIE11, KFOF11, KISU11, MGFF11, MORE11, OUFF11, QIFF11, RBFF11, RBRF11, RCFF11, RFOF11, RVBI11, VCJR11, VIFI11, XPSF11, no qual aferiu-se uma média e mediana, respectivamente, das taxas de administração, custódia e escrituração, de 0,98% ao ano e 1,00% ao ano, e taxa de performance de 17,6% e 20% sobre o que exceder o IFIX.

Por decisão de posicionamento estratégico, o Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário cobrará taxas de administração e de performance menores do que a média e a mediana do mercado. O investidor comprará a cota por 100 reais e os custos já estão embutidos. Vale ressaltar que esses custos são bem mais baixos que a média do mercado. O custo de distribuição desse fundo é de 2% e o custo de taxa de administração é de 0,78%, já englobando administração, escrituração e gestão. A taxa de performance é de apenas 10% sobre o que exceder o IFIX, metade da mediana do mercado de 20%. A taxa de distribuição é bem baixa comparando com os IPOs, com fundos novos que estão estreando em bolsas e a taxa de administração também é muito competitiva. Estamos dividindo com nosso cliente a eficiência que temos através de custos menores.

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos e aos Ativos Financeiros. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Tal acontecimento, pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o desempenho do Fundo e, por consequência, os Cotistas. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID19 e de uma pandemia e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações.

Suno Asset

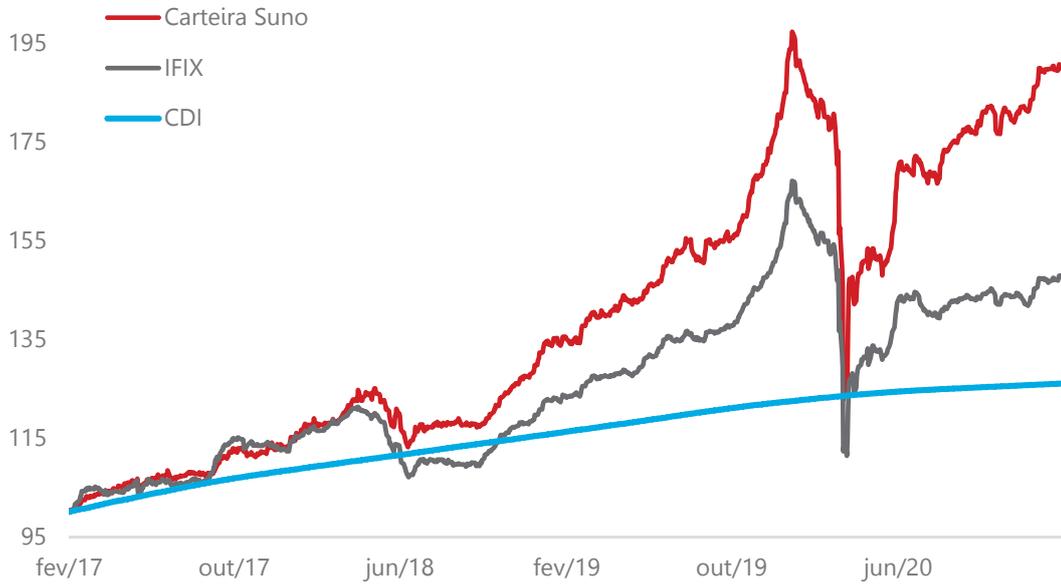
A empresa Suno Asset faz parte do Grupo Suno e compartilha algumas estruturas corporativas de apoio, visando a otimização dos resultados e o ganho de escala, com as regras de segregação aplicáveis asseguradas pela estrutura de Compliance do grupo. As estruturas corporativas que dão suporte aos negócios do grupo, inclusive à Suno Asset, são compostas pelas áreas de Recursos Humanos, Administrativo Financeiro, Marketing, Tecnologia da Informação e as áreas de Risco e Compliance. A Suno Asset possui dois Comitês, o Comitê de Investimentos, responsável por deliberar sobre a estratégia e decisões de investimento e um Comitê de Risco e Compliance, que define a execução das práticas de gestão de risco, inclusive o risco de não conformidade. Os membros de ambos os comitês reúnem-se no mínimo mensalmente, ambas as decisões são formalizadas em ata.

A Suno foi fundada em 2017 com o objetivo de melhorar a educação financeira no Brasil e providenciar um serviço independente para investidores. Em 2018, com o objetivo de levar notícias de maneira transparente e independente às pessoas, surgiu o Suno Notícias, portal de notícias do grupo. Adicionalmente, para melhor atender as demandas dos investidores, a Suno comprou e/ou montou diversas empresas para atender os clientes, como Funds Explorer, Status Invest e o Portal FIs. Por último, em 2020, com os mesmos princípios da Suno Research, teve início a Suno Asset, para prestar serviços de gestão de carteiras de investimentos voltados a diversos perfis de investidores. Hoje fazem parte do grupo também a Suno Índices, Suno Wealth e Suno Consultoria.

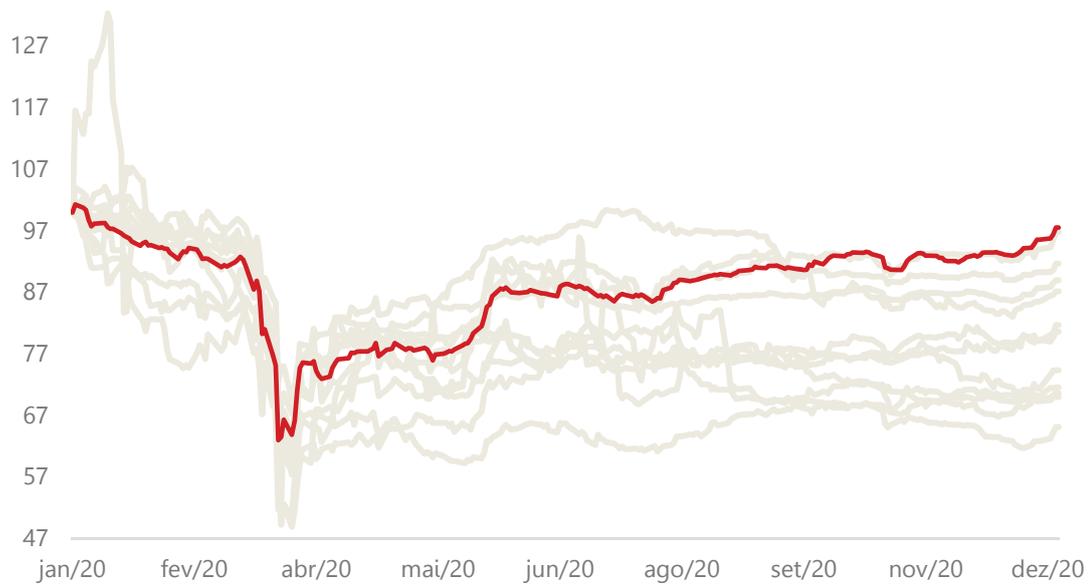
A Suno atua como uma empresa de marketing digital no mercado financeiro. Em primeiro lugar, acontece o fluxo orgânico e inorgânico que entra na nossa plataforma e nas nossas redes sociais. Seguindo então para a geração de leads. Leads são clientes potenciais que podem estar interessados em nossos produtos. Após a geração de leads, podemos converter os leads em clientes. Assim que o lead se torna cliente, ele entra em nossa cadeia de valor. Até o momento a Suno tem potencial para impactar mais de 4 milhões de pessoas. Em estudo publicado recentemente pela B3, a Bolsa de Valores do Brasil, para tomar uma decisão de investimento, as pessoas levam em consideração, principalmente, veículos ligados às redes sociais e internet. Desses meios, a Suno contém ativos que correspondem a mais de 60% dos veículos que as pessoas utilizam na tomada de decisões.

A Suno Asset utiliza-se da inteligência e *expertise* da Suno Research para montar e acompanhar os portfólios. O desempenho da Carteira Suno, recomendada aos assinantes da Suno Research desde 2017,

com rebalanceamentos, adições, retiradas ou alterações de seus pesos, foi de 91%, contra 48% do IFIX e 26% do CDI.



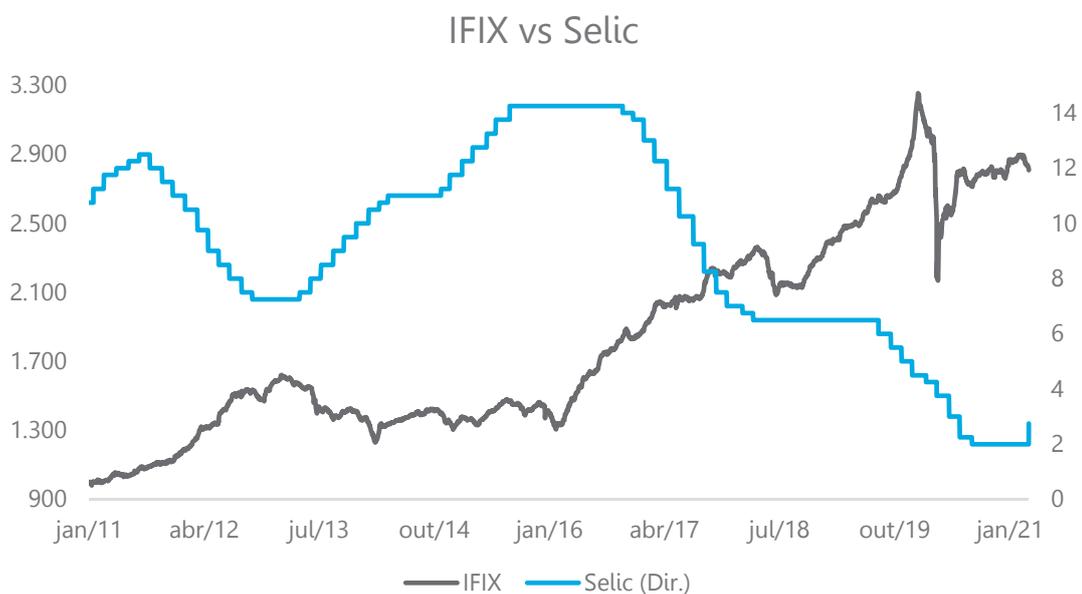
Na comparação abaixo, temos o retorno acumulado do portfólio especificamente no ano de 2020, período de grande volatilidade nos mercados, em comparação com os principais *peers* na indústria. Selecionamos os maiores fundos em total de ativos da indústria assim como os que possuem maior liquidez média diária.



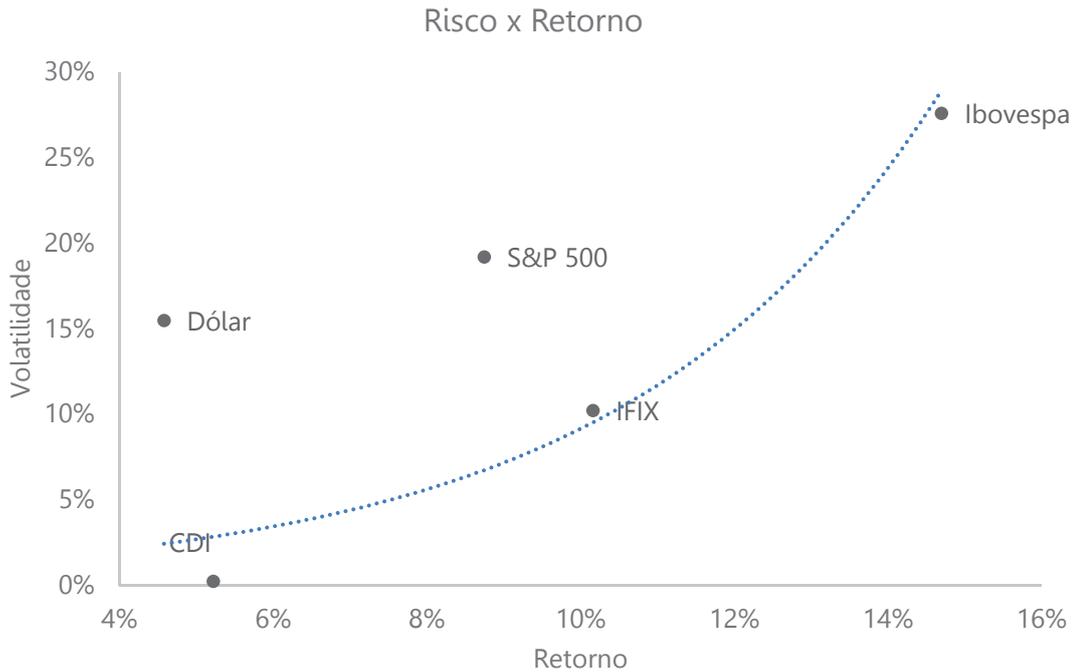
Nota-se que a Carteira Suno foi a que melhor se recuperou no período e encerrou o ano no maior patamar entre os fundos de fundos comparados, todos partindo de uma mesma base 100.

Indústria de FIIs

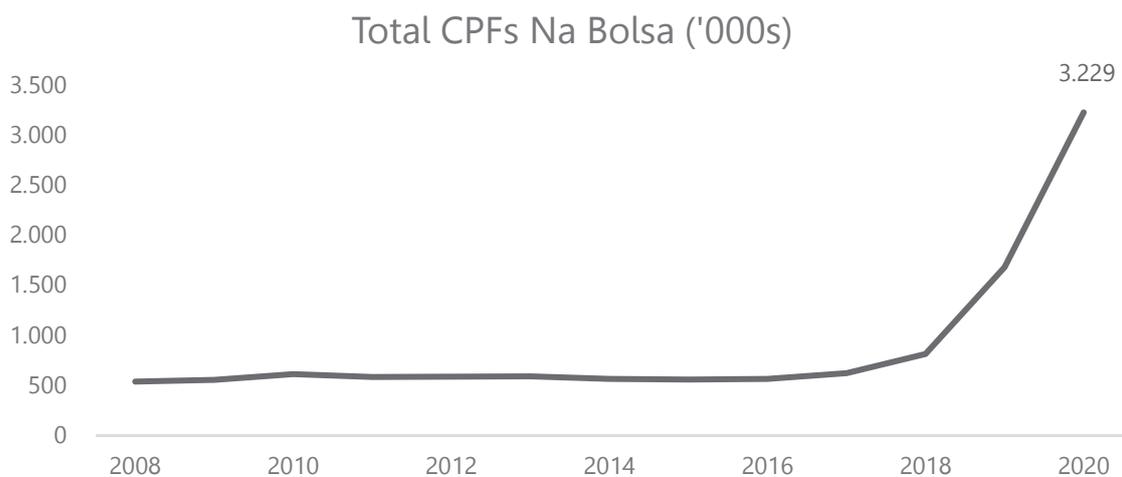
O índice que representa a indústria de FIIs, o IFIX, foi lançado em 2012 e apresenta desempenho expressivo desde seu início até a data do presente estudo. Os ativos possuem correlação inversa com a taxa Selic como pode ser observado no gráfico onde vemos uma queda na taxa básica de juros e o retorno acumulado do índice.



Com a queda das taxas de juros, essa classe de ativos tem se tornado mais relevante para o investidor pessoal adicionar risco gradativamente à carteira. Os fundos imobiliários são classificados como renda variável, porém os ativos da classe apresentam retornos menos dispersos que as ações, sendo assim uma maneira eficiente para o cliente que deseja acrescentar risco gradativamente a carteira de investimentos.



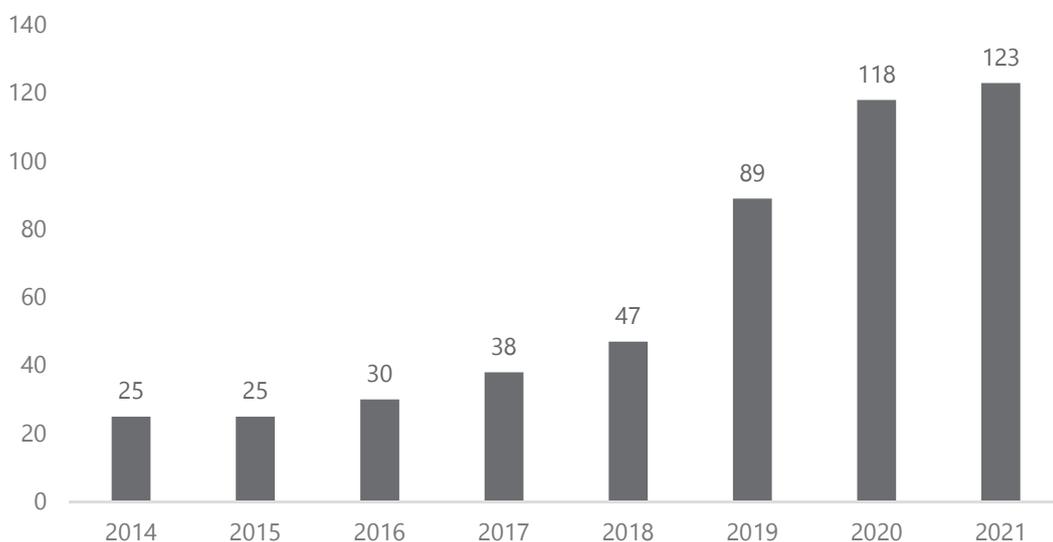
Devido também ao seu comportamento, positivamente correlacionado com os índices de ações tanto do mercado local como offshore, Ibovespa e S&P500, e negativamente correlacionado com Câmbio e Juros, a classe de ativos tem apresentado crescimento exponencial no número de participantes, assim como o mercado acionário como um todo. No gráfico abaixo vemos que a quantidade de pessoas cadastradas na bolsa se manteve estável por uma década aproximadamente, e nos dois últimos anos tem crescido em ritmo acelerado.



Fatores como a proposta de diversificação, isenção fiscal para pessoas físicas e liquidez têm sido determinantes para esse crescimento da indústria com grande avanço no número de fundos e investidores. A queda das taxas de juros tem criado o ambiente favorável para a entrada dos investidores individuais buscarem retornos em classes mais arriscadas e os fundos imobiliários apresentam um ponto de entrada frente às ações inicialmente.

Com isso, não apenas o número de investidores como a quantidade de ofertas também tem aumentado para atender a demanda por ativos. A liquidez diária tem apresentado crescimento no volume tanto no volume financeiro como um todo, como na quantidade de operações. Por consequência, o valor de mercado dos fundos imobiliários tem aumentado, chegando em março de 2021 a mais de 120 bilhões de reais de acordo com os dados da B3.

Valor de Mercado (R\$ bi)



Dentro da categoria imobiliária, os fundos de fundos são uma categoria de investimentos em fundos imobiliários, em geral, menos arriscada do que a média, justamente porque eles representam uma cesta diversificada de fundos imobiliários. Via de regra, os fundos de fundos possuem dentro deles de vinte a vinte cinco fundos imobiliários e por conta disso eles estão menos expostos a riscos específicos de fundos imobiliários.

O principal benefício é diversificação da sua posição. Através de um fundo de fundos o investidor compra uma cota, mas o gestor compra vários outros fundo. Então há uma diversificação já com um pequeno valor investido. Se o investidor está sem tempo para cuidar dos seus investimentos, A Suno asset está criando o primeiro fundo de fundos dela feito para o ajudar a investir.

Outro ponto que vale destacar é o acesso às operações e ativos que são restritos à investidores profissionais. O varejo não consegue acessar diretamente vários dos bons produtos que têm no mercado. E quando aplica nesse fundo, pode acessar todos os produtos disponíveis sem nenhum tipo de barreira.

No caso apresentado teremos uma gestão profissional especializada. Tem uma equipe que só faz isso, vão avaliar o risco, que vão tomar conta do dinheiro do fundo. Então o investidor está terceirizando para gente profissional, altamente capacitada tomar as decisões.

Também temos que assim como os demais fundos imobiliários, o cotista conta com isenção de imposto de renda dos rendimentos. O ganho de capital é tributado em 20%, caso o cliente venda com lucro, mas enquanto ele permanece como cotista, os rendimentos vão caindo na conta dele todos os meses, isento de imposto de renda. Todos os meses, o fundo vai gravar a relação de cotistas do dia 15 e vai pagar no dia 25 o rendimento daquele mês. Esse rendimento, ele é isento de imposto de renda.

A nossa expectativa é que um fundo desse tenha uma liquidez muito boa. Então, se eventualmente o investidor precisar de parte ou se precisar integralmente do dinheiro de volta é só ele vender as cotas dele na bolsa. Em dois dias úteis o dinheiro vai estar disponível na corretora.

Estratégia de Investimento

Para a seleção dos fundos que compõem a carteira temos por direcionamento predominantemente a seleção de ativos que possuem uma visão conservadora dentro da indústria de FII's. De 70% a 80% dos recursos são alocados em ativos denominados predominantemente como provenientes de renda, ou seja, possuem pagamento de dividendo expressivo de forma a gerar um *dividend yield* relevante. Os 20% a 30% restante são denominados como ganho de capital, sendo a rentabilidade acumulada do valor da cota o seu principal *driver* de atribuição de *performance*.

Também levamos em consideração uma análise qualitativa com peso significativo para a confiança no time de gestão. De modo que esta esteja sempre demonstrando um enriquecimento constante nos relatórios de divulgação dos fundos. Com os times de gestão estando dispostos a melhorar a comunicação com a indústria, os fundos são considerados aprovados internamente e passam a contar com o selo de qualidade Suno, ou seja, estão aptos para selecionarmos na nossa gestão de fundo de fundos. Como exemplo de gestoras que podemos alocar temos: BTG Pactual Asset Management, Iridium

Gestão de Recursos, Hemisfério Sul Investimentos, XP Asset Management, Vinci Partners, Credit Suisse Hedging Griffo, RBR Asset Management e Mauá Capital.

A Suno Research tem uma inteligência muito grande, tem uma carteira recomendada para os seus clientes de fundos imobiliários e iremos consumir e nos inspirar nessa carteira, mas o processo de decisão é um processo da gestora. A escolha dos ativos é do time de gestão do comitê da Suno Asset. Apenas depois que o ativo já tiver sido recomendado iremos consumir aquela informação para tomarmos a decisão de quanto colocar no fundo naquele momento ou num momento posterior.

O time de research não escolhe o que vai entrar no fundo, é o time da Suno Asset que define o que é que vai entrar no fundo. Essa divisão é muito importante, ela é necessária, até do ponto de vista regulatório, respeitando o *compliance* interno. Os processos são separados devido ao *Chinese wall* que contempla não apenas a segregação lógica, mas também a segregação física e de pessoas.

Complementar ao descrito acima, temos nosso processo de análise das oportunidades de investimento que leva em consideração uma série de fatores tais como, mas não limitadas a: preço de mercado vs valor contábil da cota, rendimento distribuído vs preço da cota, indicadores de liquidez no mercado secundário, tipologia dos ativos que compõe o FII analisado, perspectivas de mercado em relação aos ativos que compõe o FII analisado, nível de governança dos agentes envolvidos na administração e gestão, taxa de desconto em função do risco de cada ativo e horizonte do investimento.

Resultados

A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo fundo adotando como premissa que os ativos serão FIIs com rentabilidade semelhante à apresentada pelo índice IFIX. O horizonte de investimento considerado no estudo é de cinco anos. Importante salientar que o fundo possui prazo de duração indeterminado.

A análise de viabilidade considera a captação e alocação do valor total da oferta, incluindo os custos para realização. Caso o volume de distribuição seja inferior, os investimentos serão realizados de forma proporcional. Admite-se que no presente estudo o gestor levará até três meses para concluir o investimento de 96% do patrimônio do fundo nos ativos alvo.

Nesse estudo de viabilidade, não foi considerada a taxa de *performance* prevista no regulamento do fundo, uma vez que esta depende da variação do IFIX. Baseando-se em demais fundos do mesmo

segmento de atuação, foi estimado um fluxo mensal de despesas constante, no valor de 0,15% ao ano sobre o valor patrimonial do fundo. Esta estimativa compreende principalmente, mas não limitada a custos do tipo de: Publicações, Cetip, Fiscalização da CVM, B3, CBLC, Auditoria, Assessores Legais, entre outros.

A projeção de rendimentos do fundo considera a receita advinda dos rendimentos distribuídos pelos ativos alvo investidos assim como também pela expectativa conservadora de ganho de capital. Os valores apresentados na demonstração financeira anexa representam somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas ou não. Por meio deste e demais considerações apresentadas, o *dividend yield* projetado para o fundo é de 7,34% nos anos seguintes a emissão do fundo.

O mercado financeiro é composto de diversas variáveis com amplas magnitudes que precisam ser levadas em consideração no conjunto da obra como um todo. Os resultados apresentados nesse estudo mostram uma fração do mercado imobiliário e outros aspectos de importância relevante podem não estarem explícitos. As premissas apresentadas nesse estudo assim como seus parâmetros compõem o modelo de análise do fundo e podem ser usadas para justificar sua conclusão. A ausência da descrição de algum conceito ou critério não apresentado nesse modelo não significa que ele não foi considerado em sua totalidade ou parcialidade. Para a realização dessa peça a gestora se valeu de conhecimento obtido previamente e que pode ser usado para justificar e analisar as ofertas subjacentes de mercado.

VITOR LOPES

DUARTE:0996504

3701

Assinado de forma digital
por VITOR LOPES

DUARTE:09965043701

Dados: 2021.03.22 17:31:00
-03'00'

Anexos

SunO Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário	Ano 1		Ano 1		Ano 1		Ano 1		Ano 1		Ano 1		Ano 1		Ano 1	
	Mês Inicial	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 1	Mês 2	Mês 3
Fluxo de Caixa Projetado																
Receitas	347,826	460,683	830,031	1,066,004	1,281,457	1,281,457	1,281,457	1,321,929	1,362,401	1,443,344	1,524,288	1,605,231	1,686,175			
Dividendos Fundos Imobiliários	66,125	211,599	687,698	991,872	1,269,596	1,269,596	1,269,596	1,269,596	1,269,596	1,269,596	1,269,596	1,269,596	1,269,596			
Ganho de Capital Fls	0	0	0	0	0	0	40,472	80,944	161,887	242,831	323,774	404,718				
Receita Renda Fixa	281,702	249,084	142,333	74,132	11,861	11,861	11,861	11,861	11,861	11,861	11,861	11,861	11,861			
Despesas	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904	157,904			
Taxa de Administração e Gestão	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874	157,874			
Demais Despesas	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30			
Indicadores	189,922	302,779	672,127	908,099	1,123,553	1,123,553	1,123,553	1,164,024	1,204,496	1,285,440	1,366,383	1,447,327	1,528,271			
Distribuição	189,922	302,779	672,127	908,099	1,123,553	1,123,553	1,123,553	1,164,024	1,204,496	1,285,440	1,366,383	1,447,327	1,528,271			
R\$/Cota	0.08	0.12	0.27	0.36	0.45	0.45	0.45	0.47	0.48	0.51	0.55	0.58	0.61			
Dividend Yield	0.08%	0.12%	0.27%	0.36%	0.45%	0.45%	0.45%	0.47%	0.48%	0.51%	0.55%	0.58%	0.61%			
Dividend Yield Anualizado	0.92%	1.46%	3.27%	4.45%	5.53%	5.53%	5.73%	5.94%	6.35%	6.76%	7.17%	7.59%				

SunO Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5	
Fluxo de Caixa Projetado										
Receitas	15,492,283	20,234,100	20,234,100	20,234,100	20,234,100	20,234,100	20,234,100	20,234,100	20,234,100	20,234,100
Dividendos Fundos Imobiliários	13,383,656	15,235,150	15,235,150	15,235,150	15,235,150	15,235,150	15,235,150	15,235,150	15,235,150	15,235,150
Ganho de Capital Fls	1,254,626	4,856,616	4,856,616	4,856,616	4,856,616	4,856,616	4,856,616	4,856,616	4,856,616	4,856,616
Receita Renda Fixa	854,001	142,333	142,333	142,333	142,333	142,333	142,333	142,333	142,333	142,333
Despesas	2,052,757	1,894,852	1,894,852	1,894,852	1,894,852	1,894,852	1,894,852	1,894,852	1,894,852	1,894,852
Taxa de Administração e Gestão	2,052,361	1,894,487	1,894,487	1,894,487	1,894,487	1,894,487	1,894,487	1,894,487	1,894,487	1,894,487
Demais Despesas	396	366	366	366	366	366	366	366	366	366
Indicadores	13,439,526	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247
Distribuição	13,439,526	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247	18,339,247
R\$/Cota	5.38	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34
Dividend Yield	5.38%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%
Dividend Yield Anualizado	5.38%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do Fundo advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no Fundo.

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo ao longo dos próximos anos.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR.

ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS NÃO CONTEMPLADOS NESTE ESTUDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 22 de março de 2021.

ANEXO VI - Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM 472

ANEXO 39-V

Informe Anual

Nome do Fundo: Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário	CNPJ do Fundo: 40.011.225/0001-68	Data de Funcionamento: [=]
Público Alvo (Investidores em geral, Investidor Qualificado ou Profissional): Investidores em Geral	Código ISIN: BRSNFFCTF001	Quantidade de cotas emitidas: 2.500.000
Fundo Exclusivo: Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar: Não	
Classificação autorregulação: (i) Mandato: Títulos e Valores Mobiliários; (ii) Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob.; (iii) Tipo de Gestão: Ativa		
Prazo de Duração: Indeterminado	Encerramento do exercício social: 30/06	
Mercado de negociação das cotas: Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado: BM&FBOVESPA	
Nome do Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	CNPJ do Administrador: 59.281.253/0001-23	
Endereço: Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), 22250-040, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ	Telefones (11) 3383-3102	
Site: www.btgpactual.com	Email: ri.fundolistados@btgpactual.com	
Competência: 01/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ / Endereço / Telefone	
1.1	Gestor: Suno Gestora de Recursos Ltda.	11.304.223/0001-69 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, Vila Nova Conceição, São Paulo, Estado de São Paulo. (11) 99273-8933	
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45 Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte - Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (11) 3383-2000	
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, 8º andar, CEP 04543-907, Vila Nova Conceição, São Paulo, Estado de São Paulo (11) 2573-6421	
1.4	Formador de Mercado: N/A	N/A	
1.5	Distribuidor de cotas: Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores	65.913.436/0001-17 Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, Estado de São Paulo. (11) 2767-6500	
1.6	Consultor Especializado: N/A	N/A	
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: N/A	N/A	
1.8	Outros prestadores de serviços¹:		
2.	Investimentos do FII		
2.1	Descrição dos negócios realizados no período: Não possui informação apresentada.		
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: N/A		
4	Análise do administrador sobre:		
4.1	Resultado do fundo no exercício findo: N/A		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo: N/A		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira: N/A.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo.		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Não aplicável na data de preenchimento.		
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação: N/A		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não aplicável na data de preenchimento.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não aplicável na data de preenchimento.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não aplicável na data de preenchimento.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração: Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com .		

10.3	<p>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</p> <p>i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda, importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados, quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e respectivas assinaturas. iii – Quanto às regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos aos cotistas que mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpacual.com, nos termos da Cláusula. 15.27 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“DocuSign” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).</p>			
10.4	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico:</p> <p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social. A Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e da Proposta da Administradora da referida Assembleia, que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“FundosNet”). Diante disso, os documentos da Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação, o qual ocorre por meio da plataforma Webex. Para o cadastro, é necessário apresentar documentos de identificação/representação para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelo cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário para que, posteriormente, seja apresentada aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade de sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial, a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início, com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que se conectarem à Plataforma, nos termos acima, serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos.Net.</p>			
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>			
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento:</p> <p>A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”) 0,78% (zero vírgula setenta e oito por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do FUNDO perante a CVM ; e (b) valor de até 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 ao ano (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, “), a partir do mês subsequente à data de registro do FUNDO perante a CVM A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas.</p> <table border="1" data-bbox="209 1832 1533 1888"> <tr> <td data-bbox="209 1832 655 1888">Valor pago no ano de referência (R\$): 0,00</td> <td data-bbox="655 1832 1102 1888">% sobre o patrimônio contábil: 0,00%</td> <td data-bbox="1102 1832 1533 1888">% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0,00%</td> </tr> </table>	Valor pago no ano de referência (R\$): 0,00	% sobre o patrimônio contábil: 0,00%	% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0,00%
Valor pago no ano de referência (R\$): 0,00	% sobre o patrimônio contábil: 0,00%	% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0,00%		
12.	<p>Governança</p>			
12.1	<p>Representante(s) de cotistas</p> <p>Não aplicável na data de preenchimento.</p>			
12.2	<p>Diretor Responsável pelo FII</p> <p>Nome: Allan Hadid</p> <p>Idade: 44 anos</p> <p>Profissão: Economista</p>			

CPF: 071.913.047-66						
E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com						
Formação acadêmica: Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.						
Quantidade de cotas detidas do FII: 0,00						
Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00			Quantidade de cotas do FII vendidas no período: 0,00			
Data de início na função: 29/09/2016						
Principais experiência profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da empresa: Banco BTG Pactual S.A		Período: De julho de 2014 até hoje.		Cargo e funções inerentes ao cargo: Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.		
Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.		BRZ Investimentos		De junho de 2011 até junho de 2014.		
CEO (Chief Executive Officer)		Atuou na área de gestão de recursos.				
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			Não há.			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não há.			
Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido						
13.	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
Não aplicável na data de preenchimento.						
15. Política de divulgação de informações						
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.						
De acordo com o previsto na Instrução CVM 472, nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e, conseqüentemente, serem divulgadas. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ ; https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria						
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.						
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria						
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.						
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria						
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.						
Bruno Duque Horta Nogueira						
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:						
Será de acordo com o estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária, respeitando as regras do Regulamento.						

Nota

¹ A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII.

ANEXO VII – Ato da Administradora que aprovou a alteração do Regulamento

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 40.011.225/0001-68

Por este 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), inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada para exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 46), fundo de investimento imobiliário, com Regulamento vigente conforme “Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 46”, datado de 10 de fevereiro de 2021, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.011.225/0001-68 (“Fundo”), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE**:

1. Retificar (a) os artigos 3.14, 6.2, 6.2.1, 8.2, 9.12 (viii), 10.2 (i), 10.2 (xv), 10.4, 10.4 (ii) e 15.1 (xiii) do Regulamento, para atender às exigências formuladas pela B3; (b) o artigo 2.4 do Regulamento, para corrigir a referência cruzada à cláusula 3.12 do Regulamento; (b) o artigo 8.2 do Regulamento, para corrigir a menção ao termo definido “Ativos Imobiliários”, conforme nova versão do Regulamento, que passa a vigorar a partir desta data, nos termos do **Anexo I** ao presente instrumento;

2. Aprovar o novo regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do **Anexo I** ao presente (“Regulamento”), sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do 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/asset-management/administracao-fiduciaria>;

3. Retificar a redação do item “5” do “Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 46”, celebrado em 10 de fevereiro de 2021 (“Primeiro Aditamento”), a fim de incluir os novos coordenadores contratados da Oferta, de modo que o referido item passe a vigorar nos seguintes termos:

“5. *Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:*

(a) Coordenador Líder: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17;

(b) Coordenador Contratado: **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45;

(c) Coordenador Contratado: **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado

do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 1, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04;

(d) Coordenador Contratado: **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17;

(e) Coordenador Contratado: **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CAMBIO LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar, Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31;

(f) Coordenador Contratado: **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; e

(b) Gestor: **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012.”

4. Ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos e condições do Primeiro Aditamento relacionados à aprovação da Primeira Emissão e da Oferta.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2021.03.18 18:29:14 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2021.03.18 18:29:30 -03'00'

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Anexo I – Regulamento

[segue na próxima página]

REGULAMENTO DO SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n.º 40.011.225/0001-68

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O **SUNO FUNDO DE FUNDOS 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”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei n.º 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Público Alvo”), respeitadas eventuais vedações previstas da regulamentação em vigor.

1.3. 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, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 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 n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADORA”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado na Cláusula 1.4 abaixo.

1.4. 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/asset-management/administracao-fiduciaria>.

1.5. O **FUNDO** é gerido pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ n.º 11.304.223/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 12.124, de 09 de janeiro de 2012, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“GESTOR”).

1.6. Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), o **FUNDO** é classificado o “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO

2.1. O objeto do **FUNDO** é aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII” e “FII”) e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”):

- (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI”);
- (ii) letras hipotecárias (“LH”);
- (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIP Imobiliário”);
- (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“FIDC Imobiliário”);
- (viii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (ix) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido);
- (x) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

2.2. O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis. Excepcionalmente e, sem prejuízo do disposto na política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

2.3. O **FUNDO** poderá subscrever os Ativos Imobiliários em ofertas de distribuição públicas ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Ativos Imobiliários, conforme aplicável.

2.4. Adicionalmente ao disposto na Cláusula 2.1, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida na Cláusula 3.12 abaixo.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. O **FUNDO** tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários investidos; e (ii) proporcionar ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

3.2. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste Regulamento.

3.3. O **FUNDO** buscará uma rentabilidade superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**IFIX**” e “**B3**”, respectivamente). Não há qualquer garantia de que o **FUNDO** conseguirá atingir esse objetivo.

3.4. A composição da carteira do **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

3.5. Os Ativos Imobiliários não estão sujeitos a qualquer limite de concentração geográfica ou em relação a segmentos ou setores da economia.

3.6. O **FUNDO** poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos seus ativos em quaisquer das seguintes modalidades de Ativos Imobiliários:

- (i) Cotas de FII;
- (ii) CRI;
- (iii) FIP Imobiliário; e/ou
- (iv) FIDC Imobiliário.

3.7. O Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores

serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos listados no artigo 2.1., incisos “i”, “iv” e “vii” deste Regulamento.

3.8. O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada nova emissão de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento do **FUNDO**.

3.9. O **FUNDO** poderá realizar operações de empréstimo de Ativos Imobiliários cursadas em ambientes de negociação da B3, inclusive para prestar garantias de operações próprias, observadas as regras da CVM e normas operacionais da B3 aplicáveis.

3.10. 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.

3.10.1. Mediante prévia aprovação em assembleia geral, o **FUNDO** poderá investir em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou ao **GESTOR**, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do Ofício Circular CVM/ SIN nº 05/ 2013, incluindo Cotas de FII administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pelo **GESTOR**.

3.11. 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.

3.12. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e que não sejam objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos (“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; e
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

3.13. 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 objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

3.14. 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 de 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) nas hipóteses previstas nas Cláusulas 3.8 e 11.3 desse Regulamento.

3.15. O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de caixa, tais como:

- (i) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**;
- (iii) investimentos em Ativos Imobiliários; e
- (iv) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

3.16. 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

4.1. 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, sendo que todas as cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

4.2. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado.

4.3. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

4.4. 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 n.º 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.5. As cotas do **FUNDO** serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.

4.5.1. Não são consideradas negociação das cotas as transferências não onerosas das cotas por meio de doação, herança e sucessão.

4.5.2. É vedada a negociação de fração das cotas.

4.6. O titular de cotas do **FUNDO**:

- (i) não exercerá 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 Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO**, do **GESTOR** 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**.

4.7. 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 DO FUNDO

5.1. A 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** compreende a emissão de até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de

até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das cotas primeira emissão do **FUNDO**, desde que sejam colocadas, pelo menos, 200.000 (duzentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

5.2. As cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO** serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), observado que, no âmbito da 1ª (primeira) emissão.

5.2.1. As demais características da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** estão descritas no Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplinou, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

CAPÍTULO VI – DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO

6.1. Aprovação pela AGC. A assembleia geral de cotistas do **FUNDO** poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões de cotas pelo **FUNDO**, devendo aprovar os seus termos e condições, sem prejuízo do disposto na Cláusula 1667013971.6.2 abaixo.

6.2. Capital Autorizado. Caso o **GESTOR** entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, nem de alteração do presente Regulamento, até um montante de R\$ 10.000.000.000 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

6.2.1. As cotas que venham a ser emitidas dentro do Capital Autorizado (i) serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional; e (ii) assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

6.3. Preço de Emissão. O preço de emissão das novas cotas 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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

6.3.1. Em caso de emissões de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado pela assembleia geral de cotistas, conforme recomendação do **GESTOR**.

6.4. Direito de Preferência. Será assegurado aos cotistas do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de novas cotas, em prazo a ser estabelecido em assembleia geral de cotistas ou em ato do

administrador que aprovar a emissão, conforme o caso, desde observados os prazos operacionais da B3 e do Escriturador, se aplicável.

6.4.1. O direito de preferência será concedido na proporção do número de cotas que cada cotista possuir na data a ser estabelecida pela assembleia geral de cotistas ou no ato do administrador que aprovar a emissão, conforme o caso.

6.4.2. A assembleia geral de cotistas ou no ato do administrador que aprovar a emissão, conforme o caso, poderá autorizar a cessão, pelos cotistas, de seus direitos de preferência, entre cotistas ou terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais do agente escriturador e/ou da B3.

6.5. Colocação Parcial. É admitido que, nas novas emissões, uma parcela da nova emissão poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

6.6. Integralização em Bens. Competirá exclusivamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre emissão de cotas em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Tal integralização, caso ocorrerá, deverá ser operacionalizada fora do ambiente da B3.

6.7. Subscrição e integralização. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento a ser prevista nos documentos da emissão. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

6.7.1. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar o Boletim de Subscrição, se houver, e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento e do Formulário Anexo 39-V; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

6.7.2. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos de cada emissão, nos termos do boletim de subscrição, se houver, devendo ser

observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do **FUNDO**.

6.7.3. Caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, se houver, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, se houver.

6.7.3. A **ADMINISTRADORA** poderá solicitar dispensa do boletim de subscrição em novas emissões de cotas do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável.

6.8. Ofertas Públicas. As novas emissões de cotas do **FUNDO**, caso ofertadas publicamente, 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, ou no ato do administrador, conforme o caso, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

6.8.1. 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, ou ainda, da dispensa automática do registro.

6.9. Direito a rendimentos. 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 Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

6.9.1. A depender do cronograma da nova emissão de cotas do **FUNDO**, e desde que verificado pela **ADMINISTRADORA** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão de cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

6.10. Taxa de Distribuição. A assembleia geral de cotistas ou o ato do administrador que aprovar nova emissão de cotas, conforme o caso, poderá estabelecer que até a totalidade dos custos vinculados à emissão e distribuição de cotas objeto de nova emissão seja arcada pelos cotistas

subscritores das novas cotas, por meio da cobrança de taxa de distribuição, conforme venha a ser aprovado e definido no ato que aprovar a nova emissão (“Taxa de Distribuição”).

6.10.1. A Taxa de Distribuição será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das cotas e que pode incluir, dentre outros, (i) comissão de estruturação e coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta do **FUNDO**; (iv) taxa de registro da oferta do **FUNDO** na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas do **FUNDO**, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas do **FUNDO**, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das cotas.

6.10.2. Caso determinada emissão não preveja a cobrança de Taxa de Distribuição, ou caso a Taxa de Distribuição então prevista não cubra a totalidade das despesas relacionadas à emissão correspondente, as despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do **FUNDO** serão consideradas como encargos do **FUNDO**.

6.11. Limites de subscrição. 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 deem 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.

6.11.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II da Cláusula 1667013971.6.11 acima, e/ou

decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

6.12. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

CAPÍTULO VII – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

7.1. Exceto com relação à Taxa de Distribuição prevista na Cláusula 1667013971.6.10 acima, o **FUNDO** não cobra dos cotistas taxas de ingresso ou de saída do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2 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 a Cláusula 15.2 do presente Regulamento, deliberará sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**.

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

8.3. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 8.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os rendimentos eventualmente distribuídos mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.4. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 8.2 os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do dia 15 (quinze) de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 15.

8.5. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida na Cláusula 8.2 acima.

8.6. 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.

8.7. 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 IX – DA ADMINISTRAÇÃO

9.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, e, ainda, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

9.2. 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. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

9.3. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/13, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

9.4. 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.

9.5. 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**.

9.6. A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Imobiliários 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.

9.7. 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**.

9.8. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V da Cláusula 9.7 serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI da Cláusula 9.7 devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

9.9. 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**.

9.10. 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.

9.11. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

9.12. Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente a Cláusula 9.7 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.

CAPÍTULO X – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

10.1. 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.

10.2. 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 Investimentos;
- (ii) 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 aos Ativos Imobiliários e 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;

- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (v) 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;
- (vi) administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (vii) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xii) 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 à **ADMINISTRADORA** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- (xiii) observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

- (xiv) 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;
- (xv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472;
- (xvi) elaborar as demonstrações financeiras do **FUNDO** de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xvii) realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;
- (xviii) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;
- (xix) contratar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, conforme orientação do **GESTOR**; e
- (xx) sem prejuízo da outorga de poderes ao **GESTOR** para a prática das atividades de gestão da carteira do **FUNDO**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do **FUNDO**.

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

10.4. Sem prejuízo das responsabilidades da **ADMINISTRADORA** previstas nos artigos 29, §2º, e 30, ambos da Instrução CVM 472, bem como das demais obrigações do **GESTOR** previstas neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, o **GESTOR** realizará, por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA**, a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (iv) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**
- (v) monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- (vi) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;
- (vii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos Imobiliários, conforme o caso;
- (viii) quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à assembleia geral de cotistas do **FUNDO** proposta de modificação deste Regulamento, bem como de quaisquer outras matérias pertinentes ao interesse dos cotistas e do **FUNDO**; e
- (ix) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e/ou de outros ativos detidos pelo **FUNDO**, conforme política de votos do **GESTOR**.

10.5. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** desde que 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.

10.6. 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 XI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

11.1. 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, nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, 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 na Cláusula 11.4 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**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso X da Cláusula 11.1 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**.

11.3. 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.

11.4. As disposições previstas no inciso IX da Cláusula 11.1 acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

11.5. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

12.1. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”) **0,73% (zero vírgula setenta e três por cento)** ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (ii) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado (a) o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM; e (b) o valor de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao ano, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM. A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Além da Taxa de Gestão, será devida pelo **FUNDO** ao **GESTOR** uma Taxa de Performance correspondente a 10% (dez por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação do IFIX, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 10\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLC_n = patrimônio líquido contábil do **FUNDO** de $m-1$ (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos $_{m-1}$ efetivamente pagos /do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

$$PLC_n = (\text{PL contábil} + \text{rendimentos}_{m-1} \text{ efetivamente pagos})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do **FUNDO** calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_{n-1} \times (1 + \text{benchmark})^{x/252}$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação do IFIX.

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

12.6. Para a primeira e novas emissões de cotas, PLB_{n-1} será o valor da integralização de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

12.7. Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada destinação de resultado/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi destinada, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento distribuído ex performance.

12.8. Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de

Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

12.9. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

12.10. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR

13.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** serão substituídos nos casos de destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

13.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM 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.

13.3. 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 inciso I da Cláusula 13.2, no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

13.4. 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**.

13.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no inciso II da Cláusula 13.2.

13.6. Aplica-se o disposto no inciso II da Cláusula 13.2, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

13.8. Nas hipóteses referidas na Cláusula 13.1, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do **FUNDO**. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

13.9. A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

13.10. 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**.

13.11. Na hipótese de destituição do **GESTOR**, sem justa causa, por deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral, aplicar-se-á o seguinte:

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

sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

13.12. Para os fins da Cláusula 13.11 acima, considerar-se-á "justa causa": (A) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (B) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (C) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.

13.13. A Indenização do **GESTOR** será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao **GESTOR**; e/ou: (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do **GESTOR**, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao **GESTOR** caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, mantendo-se, nesta hipótese o valor anterior da Taxa de Administração — sendo certo, desse modo, que a remuneração do **GESTOR** não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

13.14. Não será devida nenhuma remuneração do **GESTOR** no caso de destituição por justa causa, independentemente do quórum de aprovação na assembleia geral que deliberar pela destituição.

CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

14.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

14.2. Por ocasião de novas distribuições de cotas pelo **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** deverá atualizar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

14.3. 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.

14.4. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (III) da Cláusula 14.3, qualquer deliberação da assembleia geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

14.5. 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.

14.6. A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida na Cláusula 14.5 acima, 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.

14.7. 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.

14.8. O envio de informações por meio eletrônico prevista na Cláusula 14.7 dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

14.9. 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**.

14.10. 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.

14.11. 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.

14.12. 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 n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, (“Lei n.º 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.

14.13. 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 XV – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

15.1. 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 na Cláusula 6.2 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) 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;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, se 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**; e
- (xiii) alteração da Taxa de Performance.

15.2. A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I da Cláusula 15.1 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

15.3. A assembleia geral referida na Cláusula 15.2 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.4. A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido na Cláusula 15.3 acima, desde que o faça por unanimidade.

15.5. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) 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, (ii) 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.

15.6. 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.

15.7. 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.

15.8. 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.

15.9. 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, 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.

15.10. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

15.11. 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.

15.12. 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.

15.13. O pedido de que trata a Cláusula 15.12 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.

15.14. Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos nas Cláusulas 15.7, 15.12 e 15.24 deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

15.15. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

15.16. 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 (“Majoria Simples”).

15.17. Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do **FUNDO**, observados os termos da regulamentação aplicável.

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

15.19. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

15.20. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

15.21. 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.

15.22. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

15.23. 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.

15.24. 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.

15.25. 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.

15.26. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

15.27. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou ainda carta ou outra forma de comunicação escrita dirigida 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 prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos na Cláusula 15.6 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

15.29. 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**.

15.30. A verificação do inciso V da Cláusula 15.29 acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

15.31. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.29 acima quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V;
- (ii) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO XVI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

16.1. 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 da Cláusula 16.4 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.

16.2. 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.

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.

16.6. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos da Cláusula 15.13 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 as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V 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.

16.7. 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.

16.8. 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 da Cláusula 16.7.

16.9. O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

16.10. 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 da Cláusula 16.7 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.

16.11. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

16.12. 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.

16.13. O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

16.14. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

17.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

17.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

17.3. 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**.

17.4. 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.

17.5. A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

17.6. 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.

17.7. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

18.1. 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, observada Cláusula 18.3 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 da Cláusula 9.7 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 XV acima.

18.2. Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas na Cláusula 18.1.

18.3. Não obstante o previsto no inciso IV da Cláusula 18.1, 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 XIX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

19.1. 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 na Cláusula 9.8 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 na Cláusula 3.3 acima.

19.2. 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 XX – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

20.1. 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**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral.

20.2. 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**.

20.3. 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.

20.4. 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.

20.5. 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**.

20.6. Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às disposições da Instrução CVM 472 e, no que couber, da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

20.7. 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.

20.8. 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 nesta cláusula, 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 n.º 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.

20.9. 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**.

20.10. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

20.11. 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 XXI – DOS RISCOS

21.1. O objetivo e a política de investimentos 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**.

21.2. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** 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 do **FUNDO**.

21.3. 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.

21.4. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, 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.

21.5. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XXII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem 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 confirmem aos seus titulares o direito de voto.

22.2. A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.sunoasset.com.br/.

22.3. 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.

22.4. 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.

22.5. 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.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I AO REGULAMENTO

MODELO DE SUPLEMENTO

Este Anexo é parte integrante deste Regulamento

Modelo de Suplemento

Suplemento da 1ª emissão de Cotas do **SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos neste Regulamento e nos documentos da 1ª Emissão.

Número da Emissão:	1ª
Tipo de Distribuição:	Pública, ICVM 400
Montante Inicial da Oferta:	R\$ 250.000.000,00
Montante Mínimo:	R\$ 20.000.000,00
Quantidade de Cotas:	2.500.000
Quantidade Mínima de Cotas	200.000
Lote Adicional:	Não se aplica
Preço de Subscrição:	R\$ 100,00 por Cota
Taxa de Distribuição Primária:	2%
Data de Emissão:	Corresponderá à Data de Liquidação, prevista para ocorrer em 26 de abril de 2021
Número de Séries:	Única
Classe:	Única
Forma de Distribuição:	Pública, ICVM 400
Distribuição Parcial:	200.000 cotas

Forma de Subscrição e Integralização:	Em moeda corrente nacional à vista
Período de Distribuição:	O prazo de distribuição pública das Cotas será 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
Público-alvo:	Público em geral
Investimento Mínimo por Investidor:	R\$ 1.000,00
Coordenador Líder:	GUIDE INVESTIMENTOS S.A.
Coordenadores:	CORRETORA DE VALORES
	[●]
Destinação dos Recursos:	Aplicação financeira conforme Política de Investimentos
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da 1ª Emissão de Cotas do FUNDO estarão previstos nos documentos da 1ª Emissão

* * *