

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

Prospecto do
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 37.087.810/0001-37

Administrador
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano
São Paulo – SP, CEP 01.452-000
CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88

Gestor
DEVANT ASSET INVESTIMENTOS LTDA.
Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 73, Vila Olímpia
São Paulo - SP, CEP: 04.551-010
CNPJ/ME nº 28.363.263/0001-84

Coordenador Líder
ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22250-906
CNPJ/ME nº 13.293.225/0001-25



O **DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), fundo de investimento fechado, constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 37.087.810/0001-37, administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administrador"), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio de ato declaratório nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016, exercerá a Administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Instrução CVM nº 472/08. A carteira do Fundo é gerida pela **DEVANT ASSET INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.363.263/0001-84, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 73, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 16.316, de 14 de junho de 2018 ("Gestor"). A constituição do Fundo foi aprovada mediante ato particular do Administrador, em 22 de abril de 2020 ("Regulamento").

A 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), oferta não encerrada até esta data, foi aprovada pelo Administrador, em 25 de junho de 2020 e 31 de julho de 2020, e disponibilizada nos sistemas da CVM nesta mesma data ("Primeira Emissão").

O Regulamento foi alterado mediante: **(i)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 25 de junho de 2020; e **(ii)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 31 de julho de 2020, que aprovou a atual conformação do Fundo.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e o seu funcionamento foi comunicado à CVM em 02 de julho de 2020, obtendo o código CVM nº 0320045.

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, conforme a opinião e indicação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas Cotas. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários, por meio de investimentos,

preponderantemente, nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como do ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

A Primeira Emissão de Cotas, aprovada mediante Ato do Administrador realizado em 25 de junho de 2020 e 31 de julho de 2020, é composta por até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), contando com lote adicional de até 20% (vinte por cento) do total de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), considerando, ainda, que a Primeira Emissão poderá ser alterada durante o curso da distribuição pública, de forma que seja emitida uma quantidade menor de Cotas, de acordo com a demanda de investidores. A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão ainda está em curso e será cancelada pelo Administrador, caso não sejam subscritas pelo menos 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador. As demais características da Primeira Emissão estão descritas no Suplemento, constante no Anexo I do Regulamento.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO É REALIZADA E LIDERADA PELA ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., ABAIXO QUALIFICADA, NA QUALIDADE DE COORDENADOR DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"). A OFERTA É REALIZADA MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA "ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS" (PÁGINAS 105 a 106).

AS COTAS DA OFERTA SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476/09, as Cotas são negociadas no Mercado Secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no

País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores").

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, 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 Aplicável ao Fundo*", nas páginas 79 a 80 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "*Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas*" (páginas 105 a 106).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, 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.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*", PREVISTOS NAS PÁGINAS 64 E SEGUINTE.

A data deste Prospecto é 24 de novembro de 2020.

ADMINISTRADOR



GESTOR



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O ADMINISTRADOR PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O GESTOR (E/OU O ADMINISTRADOR) DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AOS OBJETIVOS E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUÇÃO | 10 |
| 2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO | 22 |
| Informações cadastrais do Fundo | 24 |
| Histórico do Fundo | 26 |
| 3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO | 27 |
| Base Legal | 29 |
| Constituição, funcionamento e Prazo de Duração | 29 |
| Público Alvo do Fundo | 29 |
| Administração | 30 |
| Gestão | 32 |
| Custódia | 33 |
| Escrituração | 34 |
| Substituição do Administrador e do Gestor..... | 34 |
| Restrições às operações do Fundo | 36 |
| Demonstrações Financeiras | 37 |
| Objetivo de Investimento e Política de Investimento..... | 38 |
| Características das Cotas do Fundo..... | 41 |
| Emissão de Novas Cotas..... | 43 |
| Negociação das Cotas..... | 45 |
| Chamadas de Capital | 46 |
| Rentabilidade Mensal do Fundo..... | 47 |
| Política de Distribuição de Rendimentos e Amortização de Cotas..... | 47 |
| Assembleia Geral de Cotistas..... | 48 |
| Conflito de Interesse..... | 52 |
| Eventos de Liquidação do Fundo | 54 |
| Alteração de Tratamento Tributário | 56 |
| Foro | 57 |
| 4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO | 59 |
| Visão Geral..... | 61 |
| Estratégia de Investimento do Fundo..... | 61 |
| Descrição dos Ativos do Fundo | 61 |
| 5. FATORES DE RISCO | 63 |
| 6. TRIBUTAÇÃO | 77 |
| Regras de Tributação do Fundo | 79 |
| Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo | 79 |
| Tributação Aplicável ao Fundo..... | 80 |
| Outras Considerações | 81 |
| 7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO | 83 |
| 8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER | 90 |
| Perfil do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor..... | 92 |
| Sobre o Administrador:..... | 92 |

| | |
|--|------------|
| Sobre o Gestor..... | 92 |
| Sobre o Coordenador Líder:..... | 93 |
| 9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES | 96 |
| Informações Sobre as Partes | 98 |
| Relacionamento entre as Partes | 98 |
| 10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO..... | 102 |
| Composição e Participação dos Cotistas do Fundo..... | 104 |
| 11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS..... | 106 |
| Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas | 107 |
| 12. ANEXOS | 110 |
| Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo | 112 |
| Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo | 113 |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

| | |
|--|--|
| <p><u>“Administrador”</u>:</p> | <p>a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, conta com a representação, perante a CVM, de um diretor responsável/eis pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos do Regulamento do Fundo;</p> |
| <p><u>“ANBIMA”</u>:</p> | <p>a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;</p> |
| <p><u>“Assembleia”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>:</p> | <p>a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XI do Regulamento do Fundo;</p> |
| <p><u>“Ativos”</u>:</p> | <p>os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando mencionados conjunta e indistintamente;</p> |
| <p><u>“Ativos Alvo”</u>:</p> | <p>os CRI (conforme abaixo definido) emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Fundo a critério do Gestor, observados os critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração (conforme no Regulamento);</p> |
| <p><u>“Ativos de Liquidez”</u>:</p> | <p>são os seguintes ativos financeiros: (i) cotas de outros FII; (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) letras de</p> |

| | |
|------------------------------------|---|
| | <p>crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuem, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; (v) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", regulados pela instrução CVM 555/14, 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 472/08; (vi) títulos de emissão do BACEN; (vii) Certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancários (CDB), e; (viii) Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;</p> |
| " <u>Ativos Extraordinários</u> ": | <p>investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI;</p> |
| " <u>Auditor Independente</u> ": | <p>a sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente a ser contratada pelo Fundo, em tempo hábil à apresentação de demonstrações financeiras auditadas;</p> |
| " <u>BACEN</u> ": | <p>o Banco Central do Brasil;</p> |
| " <u>Boletim de Subscrição</u> ": | <p>o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| "B3": | a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01010-901; |
| "Capital Comprometido": | a soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas; |
| "Capital Comprometido do Cotista": | o valor total que cada Cotista, nos termos de cada Compromisso de Investimentos, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas; |
| "Chamada(s) de Capital": | são as chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e do Regulamento, realizadas pelo Administrador, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso; |
| "Código ANBIMA": | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimentos; |
| "Código Civil Brasileiro": | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada; |
| "Compromisso(s) de Investimentos": | <i>"Instrumento Particular de Compromisso de Investimento"</i> assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, pelo Gestor e pelo coordenador líder da respectiva oferta (caso não seja o Administrador), bem como por 2 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar as Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo, sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador; |

| | |
|---|--|
| <p><u>"Coordenador Líder":</u></p> | <p>a ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25;</p> |
| <p><u>"Cotas":</u></p> | <p>são as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;</p> |
| <p><u>"Cotista":</u></p> | <p>são os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;</p> |
| <p><u>"CRI":</u></p> | <p>os certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997;</p> |
| <p><u>"Custodiante":</u></p> | <p>a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, será responsável pela prestação de serviço de custódia de ativos financeiros, nos termos das normas aplicáveis;</p> |
| <p><u>"CVM":</u></p> | <p>a Comissão de Valores Mobiliários;</p> |
| <p><u>"Data de Emissão":</u></p> | <p>é a data da Primeira Emissão de Cotas do Fundo;</p> |
| <p><u>"Decreto nº 6.306/07":</u></p> | <p>o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;</p> |
| <p><u>"Data da 1ª Integralização de Cotas":</u></p> | <p>a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada à vista ou mediante Chamadas de Capital, e em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos, se aplicável,</p> |

| | |
|---|---|
| | observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável; |
| <u>"Dia(s) Útil(eis)":</u> | qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; |
| <u>"Distribuição de Rendimentos":</u> | é a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do artigo 56, Parágrafo 1º, do Regulamento; |
| <u>"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador":</u> | a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada; |
| <u>"FATCA":</u> | <i>Foreign Account Tax Compliance Act;</i> |
| <u>"FII":</u> | os Fundos de Investimento Imobiliário; |
| <u>"Fundo":</u> | o DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis; |
| <u>"Gestor":</u> | a DEVANT ASSET INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.363.263/0001-84, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 73, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 16.316, de 14 de junho de 2018; |

| | |
|--|--|
| " <u>IGP-M</u> ": | o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; |
| " <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ": | a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; |
| " <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ": | a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; |
| " <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ": | a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
| " <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ": | a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada; |
| " <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ": | a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada; |
| " <u>Investidores Profissionais</u> ": | os investidores definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13; |
| " <u>Investidor Qualificado</u> ": | os investidores definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13; |
| " <u>Investidores</u> ": | os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor; |
| " <u>IPCA</u> ": | o Índice de Preços ao Consumidor Amplo; |
| " <u>Laudo de Avaliação</u> ": | o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas no |

| | |
|--------------------------------|---|
| | Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12, da Instrução CVM nº 472/08; |
| " <u>Lei nº 6.385/76</u> ": | a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e criou a CVM; |
| " <u>Lei nº 6.404/76</u> ": | a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações; |
| " <u>Lei nº 8.245/91</u> ": | a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; |
| " <u>Lei nº 8.668/93</u> ": | a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências; |
| " <u>Lei nº 9.779/99</u> ": | a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que alterou a legislação do Imposto de Renda, relativamente à tributação dos FII, dentre outras disposições; |
| " <u>Lei nº 11.033/04</u> ": | a Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições; |
| " <u>Mercado Secundário</u> ": | qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3; |
| " <u>Oferta</u> ": | a Primeira Emissão de Cotas do Fundo; |

| | |
|---|---|
| <p><u>"Patrimônio Líquido"</u>:</p> | <p>é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;</p> |
| <p><u>"Período de Distribuição"</u>:</p> | <p>o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento;</p> |
| <p><u>"Pessoas Ligadas"</u>:</p> | <p>consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor imobiliário especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor imobiliário especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor imobiliário especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;</p> |
| <p><u>"Política de Investimento"</u>:</p> | <p>a Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII do Regulamento;</p> |
| <p><u>"Prazo de Duração"</u>:</p> | <p>o Fundo terá prazo de duração indeterminado, conforme previsto no artigo 1º, do Regulamento;</p> |
| <p><u>"Prospecto"</u>:</p> | <p>o presente Prospecto do Fundo;</p> |
| <p><u>"Primeira Emissão"</u>:</p> | <p>é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo;</p> |
| <p><u>"Público Alvo"</u>:</p> | <p>o Fundo é destinado exclusivamente aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas</p> |

| | |
|--|---|
| | eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor; |
| <u>"Regulamento"</u> : | é o regulamento do Fundo, aprovado mediante ato particular do Administrador, em 22 de abril de 2020, o qual contém a versão original do Regulamento. O Regulamento foi alterado mediante: (i) ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 25 de junho de 2020; e (ii) ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 31 de julho de 2020, que aprovou a atual conformação do Fundo; |
| <u>"Representante(s) dos Cotistas"</u> : | um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25, da Instrução CVM nº 472/08; |
| <u>"Resolução CMN nº 4.373/14"</u> : | é a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições; |
| <u>"Securizadoras Qualificadas"</u> : | empresas emissoras de CRI que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) esteja devidamente habilitada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável (exceto se tal habilitação vier a ser posteriormente dispensada pela CVM, em razão da superveniência de nova regulamentação a ser editada por aquela autarquia); (ii) ter a reputação ilibada; e (iii) dispor de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas; |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | |
| " <u>Suplemento</u> ": | É o suplemento constante do Anexo I do Regulamento contendo as principais características da Primeira Emissão; |
| " <u>Taxa de Administração</u> ": | tem o significado que lhe é atribuída no artigo 9º, do Regulamento; |
| " <u>Taxa de Performance</u> ": | tem o significado que lhe é atribuída no artigo 10 do Regulamento. |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

Informações cadastrais do Fundo

| | |
|---|---|
| Identificação do Fundo | <p>O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados mediante ato particular do Administrador, em 22 de abril de 2020.</p> <p>O Regulamento foi alterado mediante: (i) ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 25 de junho de 2020; e (ii) ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 31 de julho de 2020, que aprovou a atual conformação do Fundo.</p> |
| Registro na CVM | <p>O funcionamento do Fundo foi comunicado à CVM em 02 de 07 de 2020, obtendo o código CVM nº 0320045.</p> |
| Auditor Independente | <p>A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente a ser contratada pelo Fundo, em tempo hábil à apresentação de demonstrações financeiras auditadas.</p> |
| Escriturador das Cotas | <p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme acima qualificada.</p> |
| Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo | <p>Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. Marcos Wanderley Pereira, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado</p> |

de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Jardim Paulistano, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, autorizado a desempenhar tal função nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 16.080 de 10 de janeiro de 2018.

Histórico do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma fundo de investimento imobiliário, na modalidade de condomínio fechado, tem como base legal a Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados mediante ato particular do Administrador, em 22 de abril de 2020.

O Regulamento foi alterado mediante: **(i)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 25 de junho de 2020; e **(ii)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 31 de julho de 2020, que aprovou a atual conformação do Fundo.

A Primeira Emissão de Cotas, aprovada mediante Ato do Administrador, realizado em 25 de junho de 2020 e 31 de julho de 2020, é composta por até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), contando com lote adicional de até 20% (vinte por cento) do total de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/09 considerando, ainda, que a Primeira Emissão poderá ser alterada durante o curso da distribuição pública, de forma que seja emitida uma quantidade menor de Cotas, de acordo com a demanda de investidores. A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão ainda está em curso e será cancelada pelo Administrador, caso não sejam subscritas pelo menos 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.

A Oferta foi automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, da Lei nº 6.385/76, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida Oferta. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "*Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas*" (páginas 105 a 106).

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados mediante ato particular do Administrador, em 22 de abril de 2020.

O Regulamento foi alterado mediante: **(i)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 25 de junho de 2020; e **(ii)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 31 de julho de 2020, que aprovou a atual conformação do Fundo.,

O Fundo teve seu funcionamento comunicado à CVM em 02 de julho de 2020, obtendo o código CVM nº 0320045.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo do Fundo

As Cotas da Oferta serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Nos termos do §2,º do artigo 15, da Instrução CVM nº 476/09, as Cotas do Fundo, objeto da Oferta, poderão ser negociadas no Mercado Secundário com os Investidores, assim considerado investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos

de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Administração

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

O Administrador está credenciado como administrador de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016.

Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e a Política de Investimento, conforme orientação do Gestor, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento do Fundo ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Os poderes listados acima são outorgados ao Administrador pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo Cotista do Boletim de Subscrição ou por todo Investidor que adquirir Cotas do Fundo no Mercado Secundário.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas no Regulamento e refletidas neste Prospecto:

I - Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis 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, do Gestor e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III – Observadas as competências do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII - No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;

IX - Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - Observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos da legislação vigente;

XIV – Informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência; e

XV – Representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I - Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II – Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III – Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV – Tratar de forma não equitativa os Cotistas.

O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Gestão e Consultoria Imobiliária

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **DEVANT ASSET INVESTIMENTOS LTDA.**, que realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08.

Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

- I – Gerir a carteira de Ativos do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos para o Fundo;
- II – Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita no Regulamento;
- III – Monitorar os Ativos e o desempenho do Fundo;
- IV – Sugerir ao Administrador modificações ao Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira do Fundo;

V – Informar ao Administrador acerca de sua intenção de convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para envio da respectiva carta de convocação aos Cotistas;

VI – Realizar a análise, avaliação e assessoramento em investimentos ou desinvestimentos em Ativos para o Fundo;

VII – Assinar, em nome do Fundo, todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação de Ativos;

VIII – Elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;

IX – Comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos emissores dos Ativos detidos pelo Fundo, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto, ou conforme disposto no Regulamento;

X – Votar nas assembleias gerais/reuniões mencionadas acima sempre no melhor interesse do Fundo, buscando a valorização dos ativos que integrem as respectivas carteiras, empregando o zelo e a diligência exigidos pelas circunstâncias; e

XI – Firmar todos os documentos necessários para a sua formalização dos investimentos em Ativos, tais como, exemplificativamente boletins de subscrição, termos de adesão compromissos de investimento e declarações nos termos da legislação aplicável.

O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos ativos do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Alvo a integrarem a carteira do Fundo serão exercidas por um consultor imobiliário especializado, quando assim for determinado pelo Gestor. As atribuições e responsabilidades do consultor imobiliário especializado, caso seja contratado, serão definidas no contrato a ser celebrado com o consultor.

Custódia

Os serviços de custódia são prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável.

Escrituração

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador deve ser substituído nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim, caso o Administrador não convoque a assembleia no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada e aprovada pela CVM.

Caso **(i)** a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou **(ii)** o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja

empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

O Gestor será substituído nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento pela CVM, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição. Durante esse período, o Gestor deverá prestar normalmente os serviços de gestão de patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor pela CVM, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto.

É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Gestor.

Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: **(i)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo, de Ativos de Liquidez e de Ativos Extraordinários poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e **(ii)** o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário especializado para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

Restrições às operações do Fundo

É vedado ao Administrador no exercício de suas atribuições e utilizando recursos do Fundo:

- I – Receber depósito em sua conta corrente;
- II – Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - Aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI - Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via Chamada de Capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – Sem prejuízo do disposto no artigo 34, da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o consultor imobiliário especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio

do Fundo, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 35, da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X – Constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

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, observado o artigo 21, do Regulamento; e

XIV - Praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item “X” acima, não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

A vedação prevista no item “IX” acima será aplicada somente aos Cotistas que detenham participações correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

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.

Os bens e direitos, integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente registrado na CVM.

Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

Considerando que o Fundo é um fundo de investimento imobiliário, as demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo serão divulgadas no sistema Fundos.net.

Não há, na presente data, divulgação de demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, tendo em vista que o Fundo foi constituído em 22 de abril de 2020 e que encontra-se em fase pré-operacional na CVM desde 02 de julho de 2020 até esta data.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos de Liquidez, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor (conforme abaixo definido) previamente a cada aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas do Fundo.

Ademais, para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, e nos termos do §5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento da carteira previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

Para os Ativos em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo em relação a um único Ativo pelo Fundo.

Uma vez instituído, o patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do § 6º, do artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na Política de Investimento do Fundo definida no Regulamento.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos do Regulamento.

Se, por ocasião a aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

De acordo com o disposto no Regulamento, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter Ativos Extraordinários em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O Laudo de Avaliação dos imóveis será preparado de acordo

com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Administrador, por indicação do Gestor, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, segundo a Política de Investimentos prevista no Regulamento, definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

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 e no Regulamento, nos Ativos de Liquidez.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa somente serão permitidos para os eventos adiante relacionados: **(i)** pagamento de Taxa de Administração; **(ii)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento, conforme aplicável, de ativos que componham o patrimônio do Fundo; **(iii)** investimentos em novos Ativos Alvo; e **(iv)** pagamento de dividendos aos Cotistas.

Diante das características da política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM nº 472/08, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Competirá ao Gestor opinar e indicar sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, conforme o caso.

Os Ativos que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas (conforme descrito em “*Conflito de Interesses*” deste Prospecto),

que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor:

- I - Aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos;
- II - Manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- III - Locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- IV - Realizar operações classificadas como *day trade*.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Características das Cotas do Fundo

A Primeira Emissão de Cotas, aprovada mediante Ato do Administrador realizado em 25 de junho de 2020 e 31 de julho de 2020, é composta por até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/09, considerando, ainda, que a Primeira Emissão poderá ser alterada durante o curso da distribuição pública, de forma que seja emitida uma quantidade menor de Cotas, de acordo com a demanda de investidores. A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão ainda está em curso e será cancelada pelo Administrador, caso não sejam subscritas pelo menos 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador. As demais características da Primeira Emissão estão descritas no Suplemento constante do Anexo I do Regulamento.

A Primeira Emissão conta com lote adicional de até 20% (vinte por cento) das Cotas.

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimentos (se aplicável), que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, ou mediante Chamadas de Capital, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos (se aplicável), observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão.

O Fundo mantém contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emite extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo. No caso das Cotas depositadas junto à B3, deverão ser observados os procedimentos operacionais da central depositária.

A cada Cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. O Cotista poderá requerer o reembolso de Cotas na forma do artigo 134 da Instrução CVM nº 555/14.

O titular de Cotas do Fundo:

- I - Não pode exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- II - Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, 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.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

Não obstante a destinação exclusiva à Investidores Profissionais no âmbito da oferta das Cotas do Fundo, as Cotas serão negociadas no Mercado Secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Emissão de Novas Cotas

O Administrador fica autorizado, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Alvo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, e/ou alteração no Regulamento, desde que observado o disposto abaixo.

O capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base **(i)** a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no Mercado Secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta; e **(ii)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

Por proposta do Administrador ou do Gestor o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas, quando realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas e observada a hipótese do Artigo 41 do Regulamento, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das Cotas do Fundo no Mercado Secundário, podendo os Cotistas, contudo, deliberar que o valor de cada nova Cota será fixado de acordo com: **(i)** a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no Mercado Secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta; **(ii)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no Mercado Secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros.

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

É admitido que, nas novas emissões de Cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de Cotas ou um 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 nº 400/03.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos.

Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

As Cotas objeto das novas emissões poderão ser negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

Os custos da oferta não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo Fundo.

No ato de subscrição das Cotas das novas emissões, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista, bem como especificarão as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I – Nome e qualificação do subscritor;
- II – Número de Cotas subscritas;
- III – Preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV – Condições para integralização de Cotas; e
- V – Forma para realização das Chamadas de Capital.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à cada emissão de Cotas, a integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) **(i)** em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à vista ou mediante Chamadas de Capital, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, e/ou **(ii)** ativos imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12, da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Negociação das Cotas

As Cotas são negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Chamadas de Capital

Durante o período de investimentos, o Administrador realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimentos, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, observado o disposto no Regulamento, na medida em que o Fundo: **(a)** identifique oportunidades de investimento nos Ativos, conforme deliberado pelo Gestor ou **(b)** identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Ao receberem uma Chamada de Capital os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas, ou até o término do período de investimentos, o que ocorrer antes.

A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos, observado o descrito no Compromisso de Investimentos.

Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas no Regulamento, no Compromisso de Investimentos ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Rentabilidade Mensal do Fundo

Não há dados sobre a rentabilidade mensal atual do Fundo, tendo em vista que o Fundo foi constituído em 22 de abril de 2020 e que encontra-se em fase pré-operacional na CVM desde 02 de julho de 2020 até esta data.

Política de Distribuição de Rendimentos e Amortização de Cotas

A Assembleia Geral a ser realizada anualmente até o dia 30 de abril de cada ano, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da Primeira Emissão, conforme o caso.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o pagamento deverá ser realizado até o 12º (décimo segundo) Dia Útil, subsequente ao término do período de apuração.

Farão jus aos rendimentos tratados acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem inscritos no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito pelo Escriturador.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

As Cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, mediante **(i)** a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; 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.

Para fins do previsto acima, o Gestor deverá enviar ao Administrador comunicação por escrito, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para a realização da efetiva amortização de Cotas, não sendo possível a realização de mais de uma amortização por mês, bem como a realização de nova amortização de Cotas em período inferior 30 (trinta) dias corridos, contado da última amortização de Cotas realizada.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre as matérias previstas abaixo e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste capítulo.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme aplicável, além dos limites previstos para as emissões autorizadas nos termos do artigo 41 do Regulamento;
- III - Deliberar sobre a alteração do Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no artigo 25, Parágrafo 2º, abaixo;
- IV - Deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador e do Gestor, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- V - Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - Deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII – Deliberar sobre a alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX – Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI - Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

- XII - Deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XIII - Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- XIV – Alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados 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)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e **(iii)** envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance. As alterações referidas nos itens “(i)” e “(ii)” serão comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e, a alteração do item “(iii)” deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável, ou mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, admitida a utilização de correio eletrônico, ficando para tal os Cotistas responsáveis pela atualização de seus dados cadastrais.

O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita **(i)** com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e **(ii)** com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Para efeito do quanto aqui previsto, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de

primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Regulamento.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas aqui, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 59, inciso V, alíneas "a" a "c" do Regulamento, sendo que as informações referidas no artigo 59, inciso V, também do Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Gestor, Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. Este percentual deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. O pedido referido deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados

no §2º do artigo 19-A, da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista acima, o Administrador deve divulgar, na forma prevista nos incisos I a III do caput do artigo 19-A, da Instrução CVM nº 472/08 e do Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, ressalvado o disposto abaixo.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII e XIV do Parágrafo 1º, do artigo 27, do Regulamento, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Nas matérias acima dispostas, o Administrador, Gestor, as Pessoas Ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º (segundo) grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I – O Administrador ou o Gestor;
- II – Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – Empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V – O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima, quando:

- I - Os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV, do Parágrafo 6º, do Regulamento;
- II – No caso do inciso V, do Parágrafo 6º, do Regulamento, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º, do artigo 8º, da Lei nº 6.404/76; ou
- III - 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.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor imobiliário especializado dependem de aprovação prévia, específica e

informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 25, §1º, XIII, do Regulamento.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou consultor imobiliário especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II – A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor ou consultor imobiliário especializado ou pessoas a ele ligadas;

III – A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor imobiliário especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo;

V – A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou consultor imobiliário especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

As hipóteses de conflito de interesses listadas acima refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração do Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração do Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo, sem a necessidade de autorização dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, Gestor ou consultor imobiliário especializado.

Eventos de Liquidação do Fundo

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Para todos os fins, as regras de liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM nº 555/14.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - Caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso VI, do Parágrafo 1º, do artigo 25, do Regulamento;

II - Desinvestimento de todos os Ativos Alvo;

III - Descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo de até 10 (dez) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos do Regulamento; e

IV – Descredenciamento, destituição ou renúncia do Gestor, caso a Assembleia Geral de Cotistas, convocada para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, aprove a liquidação do Fundo; e

V - Demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim. Não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas dos Ativos.

Encerrados os procedimentos referidos no artigo 48, do Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Nos termos do artigo 50 do Regulamento, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323, do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

A regra de constituição de condomínio acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos

Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334, do Código Civil Brasileiro.

Quando da 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 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.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Alteração de Tratamento Tributário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I - Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II - Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

De acordo com o Inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- I - O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II - O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- III - As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Visão Geral

Com a administração realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e gestão pela Devant Asset Investimentos Ltda., o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma excelente carteira de Ativos.

Estratégia de Investimento do Fundo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo.

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme interesse e indicação do Gestor. Desta forma, em razão da necessidade de aprovação e assinatura dos documentos relativos à representação do Fundo, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizadas, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Ativos de Liquidez, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos Alvo.

O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos e a indicação do Gestor, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Alvo e/ou em Ativos de Liquidez.

Descrição dos Ativos do Fundo

Tendo em vista a brevidade do início da Primeira Emissão, o Fundo ainda não recebeu recursos suficientes para aplicação em Ativos Alvo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(a)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de

crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; **(b)** aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e **(c)** alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no Mercado Secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de

condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Ativos.

(vi) Riscos de crédito: Os Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou 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.

(vii) Risco de Liquidez: Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FII são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no Mercado Secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição ou aquisição. Adicionalmente, a negociação de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro da oferta de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das Cotas e dos Ativos Alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações societárias de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os

imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo, conforme previstos no Capítulo VIII, do Regulamento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de **(a)** que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, e **(b)** alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas: É possível que o

Fundo não possui caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas uma vez que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos Ativos Alvo.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos FII é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FII são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por FII, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (b) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (c) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no Mercado Secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às

regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias que não sejam rotineiras no investimento dos Ativos. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xvii) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo. O Fundo poderá, ainda, adquirir ativos de emissão de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Gestor, bem como ativos negociados por outros fundos sob a gestão do Gestor. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses prevista na Instrução CVM nº 472/08 e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos acima, o que, pode demandar tempo e afetar a capacidade do Fundo de realizar os respectivos investimentos. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo.

- Risco dos Ativos Alvo:

(xviii) Riscos relacionados aos Ativos Alvo: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade

dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

(xix) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora 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 n.º 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 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”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

(xx) Riscos relativos aos créditos imobiliários 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 de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a 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 dos CRI e da excussão 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, bem como os respectivos acessórios. 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 pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(xxi) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

(xxii) Risco de crédito dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xxiii) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a

rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

(xxiv) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

(xxv) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxvi) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que venham a ser adquiridos pelo Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

(xxviii) Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas: O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos Cotistas. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxix) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas

cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxx) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxxii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de **(a)** caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de empreendimentos imobiliários resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou **(b)** caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxxii) Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta: A Primeira Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o montante mínimo da oferta, equivalente à 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo da oferta de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

- Outros Riscos:

(xxxiii) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos

financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Regras de Tributação do Fundo

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

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I - Possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- II - As Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima. Já quanto à alínea "b" citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,20% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) devido ao Administrador que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto com a "Taxa de Administração") da seguinte forma:

I - **Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo; e

II - **Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,00% (um por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A taxa de gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver início do Prazo de Duração do Fundo.

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, a Taxa de Administração será calculada e provisionada com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Adicionalmente, será devido ao Administrador um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do fundo, quando se fizer necessária a contratação.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador,

equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional dedicado a tais atividades.

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo ("Taxa de Escrituração") tendo seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo:

| Quantidade de Cotistas | | |
|-------------------------------|------------------|---|
| De | Até | Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração |
| 0 (zero) | 2.000 (dois mil) | R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) |
| 2.001 (dois mil e um) | 10.000 (dez mil) | R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) |
| Acima de 10.000 (dez mil) | | R\$ 0,40 (quarenta centavos) |

Auditoria Independente: A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, até o limite anual de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

Escriturador: A Taxa de Escrituração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Demais Prestadores de Serviços: Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador e ao consultor imobiliário especializado (caso seja contratado), receberão, pela prestação de serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo, e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

De não cobrança de taxas pelo Gestor: Na hipótese do Fundo apresentar Patrimônio Líquido igual ou inferior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), não haverá cobrança da Taxa de Gestão acima descrita e Taxa de Performance, conforme consta no artigo 10 do Regulamento. Na hipótese do fundo apresentar Patrimônio Líquido superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), não haverá cobrança da Taxa de Performance conforme consta no artigo 9º do Regulamento.

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de Cotas. Entende-se que as datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. Assim, também se entende por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia. A taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,10 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação da Taxa DI entre a Data da 1ª Integralização de Cotas (inclusive) ou a última data de apuração de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da Taxa de Performance e efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

$$\text{Distribuições Atualizadas} = \sum_{i=M}^N \frac{\text{Rendimento mês } i \cdot (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

PL Contábil = Valor do patrimônio Líquido contábil de fechamento do último Dia Útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Rendimento mês =

i = Mês de referência;

M = Mês de referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Perfil do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor

A atividade de administração do Fundo é realizada pelo Administrador, as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pelo Gestor, enquanto as atividades de distribuição das Cotas foram realizadas pelo Coordenador Líder.

Sobre o Administrador:

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade limitada, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, no bairro Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

A Vórtx foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08 de janeiro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30 de agosto de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07 de dezembro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

Sobre o Gestor

A Devant Asset foi constituída com o intuito de exercer, com excelência, a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com foco na gestão de recursos de terceiros. Utilizando-se da estratégia de investimentos através de fundos condominiais abertos e fechados, possibilitamos um acesso otimizado ao crédito estruturado, gerando grandes retornos aos nossos investidores.

Composta por profissionais com ampla experiência no mercado financeiro, a Devant Asset é uma gestora independente focada na gestão de ativos de crédito privado, principalmente créditos estruturados. A expertise do time de gestão se dá à experiência na originação, estruturação e investimento em ativos de crédito estruturado, basicamente Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Desde o início da nossa história, já analisamos e investimos mais de R\$ 700 milhões de reais em CRIs, como resultado de um processo de investimento eficaz, não contamos com nenhum evento de crédito, mesmo em momentos mais instáveis da economia como Joesley Day (2017), Greve dos Caminhoneiros (2018), Reprecificação dos ativos de crédito (2019) e pandemia Covid-19 (2020 - até o presente momento).

No processo de investimento e construção dos portfólios da Devant Asset, possuímos um claro entendimento dos riscos absolutos e relativos de cada ativo investido, alinhando potenciais riscos e convicções de investimento do time de gestão. Como uma das premissas básicas, alocamos em ativos em que seja possível monitorar a qualidade das carteiras até o nível de pessoa física, desta forma, conseguimos tomar ações cabíveis em tempo hábil.

Em nossa história, contamos com alguns reconhecimentos: em 2019, nosso fundo Devant Solidus Cash FIRF CP foi eleito o melhor fundo de renda fixa para investir, no mesmo ano, superamos a marca de 20 mil investidores, destaque recebido em rankings divulgados pela Economática. Já em 2020, o Devant Audax FIM CP foi um dos poucos fundos da indústria de crédito privado a receber nota máxima de classificação da Morningstar (5 estrelas) como resultado de uma avaliação quantitativa do desempenho passado do fundo, com base em parâmetros próprios de retorno ajustado ao risco.

Destacamos o conhecimento e a experiência dos sócios em ativos de crédito privado, na gestão de fundos abertos e fechados, condominiais e, bem como a experiência adquirida no passado pelos sócios/diretores da Devant Asset em instituições financeiras como Grupo RTSC, Banco Daycoval, Banco HSBC, Vinci Partners, Banco Santander, BR Partners, Itaú Asset, LFI Investimentos, Banco Itaú, Banco Bradesco, Santander Asset, Banco Itaú BBA, Órama Investimentos, Ágora Investimentos.

Sobre o Coordenador Líder:

A Órama foi constituída em 2011, tendo sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício das atividades de consultor pela Comissão de Valores Mobiliários no mesmo ano.

A Órama foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes – entre R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) – para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da Órama estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento.

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a Órama lançou, em julho de 2011, o primeiro portal de investimento, totalmente digital, do Brasil. Um portal de

internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela Órama, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos.

Em outubro de 2016, o Portal da Órama foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. Passando a partir de 2017 a também oferecer toda funcionalidade através do aplicativo Órama para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos.

A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecendo as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente.

Plataforma de investimentos 100% online e pioneira no custo zero para os investimentos em títulos de renda fixa e na abertura e manutenção de conta, a empresa trabalha com diversos gestores de fundos de investimento do mercado e com uma grande seleção de títulos de renda fixa, buscando sempre apresentar as melhores rentabilidades com transparência. Além disso, ainda oferece serviços de consultoria e operações de renda variável através da B3.

Atualmente, a Órama oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCIs, LCAs, LCs, CDBs, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. RELACIONAMIENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Sobre as Partes

Administrador

O Administrador é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Para informações sobre o Administrador, ver Seção “Perfil do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 88 e 91).

Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a **Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção “Perfil do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 88 e 91).

Gestor

O Gestor do Fundo é a **Devant Asset Investimentos Ltda.**

Para informações sobre o Gestor, ver Seção “Perfil do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 88 e 91).

Custodiante

O Custodiante é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Auditor Independente

O Auditor Independente será contratado pelo Fundo em tempo hábil à apresentação de relatórios e demonstrações financeiras auditadas.

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Gestor.

O Administrador/Custodiante/Escriturador não possui relação societária com o Gestor e o relacionamento existente entre estes, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (i) o Administrador/Custodiante/Escriturador atua na qualidade de administrador/custodiante/escriturador de cotas deste Fundo gerido pelo Gestor;

(ii) o Gestor atua na qualidade de gestor deste Fundo administrado pelo Administrador. Para maiores informações acessar: <https://www.devantasset.com.br>; e

(iii) o Administrador/Custodiante/Escriturador presta os serviços de custódia financeira de ativos deste Fundo geridos pelo Gestor, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados, sendo que, atualmente, Administrador/Custodiante/Escriturador presta os serviços de custódia financeira de ativos deste Fundo gerido pelo Gestor. Para maiores informações acessar a página do Administrador: <https://www.vortex.com.br>.

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente contratado poderá prestar serviços de auditoria em outros fundos de investimento administrados pelo Administrador, o que não configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente contratado poderá prestar serviços de auditoria em outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o que não configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Administrador

Além do relacionamento existente em razão da Oferta de Cotas do Fundo, o Coordenador Líder já atuou em outras ofertas de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

O Coordenador Líder e o Gestor possuem relacionamento em razão da Oferta de Cotas do Fundo e da distribuição de demais fundos regidos pela Instrução CVM nº 555, geridos pelo Gestor na plataforma do Coordenador Líder.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão da Oferta de Cotas do Fundo, o Coordenador Líder poderá ter atuado em outras ofertas de cotas de fundos de investimento auditados pelo Auditor Independente contratado, o que não configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3, apenas para consulta e reprodução.

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202

Jardim Paulista, São Paulo – SP, CEP 01.452-000

At.: Marcos Wanderley Pereira

Tel.: (11) 3030-7177

Correio Eletrônico: admfundos@vortex.com.br

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

Coordenador Líder

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar,

Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.250-906

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8092

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

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

Gestor

DEVANT ASSET INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º Andar, conjunto 73

Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP: 04.551-010

At.: Bruno Eiras Martins

Tel.: (11) 3846-4332

Correio Eletrônico: comercial@devantasset.com.br

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

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar
Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
Bela Vista, São Paulo – SP - CEP 01.333-010

Website: http://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Rua XV de Novembro, nº 275
Centro, São Paulo – SP - CEP 01010-010

Website: www.b3.com.br

Assessor legal

I'BS ADVOGADOS

Rua Fidêncio Ramos, n.º 160, 3º andar, conjunto 311
Vila Olímpia, São Paulo - SP – CEP 04.551-010

Tel.: (11) 4780-7061

At.: Marcelo Binari

Correio Eletrônico: mbo@ibsadv.com.br

Website: www.ibsadv.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo

(regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)

Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo

(regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)