

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 50.686.473/0001-62

("Fundo")

ADMINISTRADORA



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

("Administradora" e "Coordenador Líder")

GESTORA



ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 27.445.498/0001-52

Rua Doutor Gilberto Studart, 55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105, Fortaleza - CE

("Gestora")

CO-GESTORA



BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 41.622.548/0001-50

Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionísio Torres, Fortaleza - CE

("Co-Gestora")

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de 100,00 (cem reais) por Cota na primeira data de integralização das Cotas ("Preço de Emissão"), que será corrigido nas demais datas de integralização, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$30.000.000,00

(trinta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")*

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional e suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Preço de Emissão corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento.

Registro Automático da Oferta concedido em 24 de maio de 2023, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/058

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo.

A Oferta não contará com taxa de distribuição primária, sendo que os custos da Oferta serão arcados diretamente pelo Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, na página 14.

O registro da presente oferta pública de distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto nem dos documentos da Oferta.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo não foram analisadas pela CVM.

Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas no item 7.1. deste Prospecto.

Os valores mobiliários objeto da presente Oferta não serão negociados em mercados organizados de bolsa ou balcão, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre preços praticados ou sobre os negócios realizados.

O Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora; da Gestora; do Coordenador Líder, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; e da CVM.

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



CO-GESTORA



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



A data deste prospecto definitivo é de 24 de maio de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	4
2.1. Breve descrição da Oferta	6
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	6
2.3. Identificação do público-alvo.....	6
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	7
2.5. Valor nominal unitário de cada cota	7
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	7
2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas	7
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	9
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente;.....	11
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	13
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	13
4. FATORES DE RISCO	14
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	16
5. CRONOGRAMA	40
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	44
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	46
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas.....	46
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	48
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	50
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	50
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	50
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	54
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	56
Distribuição Parcial.....	56

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	56
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	57
8.4. Regime de distribuição	57
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	57
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	58
8.7. Formador de Mercado	58
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	58
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento	59
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	61
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	63
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	65
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	67
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	68
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	70
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	70
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	72
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	74
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso. .	75
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	77
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.	79
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.	81

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.	81
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.	81
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	81
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	82
16.1. Informações sobre o Fundo.....	87
16.2. Publicidade da Oferta.....	95

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	101
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	151
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	215
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472	245

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

.....

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (‘CNPJ’) sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (‘CVM’) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 (‘Administradora’), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (‘Resolução CVM 160’) e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (‘Instrução CVM 472’), nos termos e condições do regulamento do IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.686.473/0001-62 (‘Fundo’), aprovado em 16 de maio de 2023, por meio da “*Deliberação de Constituição do Immoinvest Fundo De Investimento Imobiliário*” (‘Regulamento’) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Immoinvest Fundo De Investimento Imobiliário*” (‘Contrato de Distribuição’), celebrado em 18 de maio de 2023, entre o Fundo, a Administradora, a ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 27.445.498/0001-52, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Doutor Gilberto Studart, 55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da CVM nº 15.875, expedido em 19 de setembro de 2017 (‘Gestora’), e a BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA., situada à Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionísio Torres, CEP 60135-238, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, inscrita no CNPJ sob o nº 41.622.548/0001-50, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da CVM nº 19.215, expedido em 28 de outubro de 2021 (‘Co-Gestora’).

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo (‘Cotistas’); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (‘Resolução CVM 30’ e ‘Investidores’, respectivamente).

É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (‘Resolução CVM 11’).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º

grau; (ii) controladores e/ou administradores das instituições participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11 (“Pessoas Vinculadas”).

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

Os valores mobiliários objeto da presente Oferta não serão negociados em mercados organizados de bolsa ou balcão, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre preços praticados ou sobre os negócios realizados.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da primeira Emissão, é equivalente a R\$100,00 (cem reais) na primeira data de integralização das Cotas (“Preço de Emissão”), que será corrigido nas demais datas de integralização, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização.

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Inicialmente, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”).

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional e suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, a Gestora, e a Co-Gestora em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas

Inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Cotas, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

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

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos da Oferta” na página 71 deste Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento.

Considerando a distribuição de Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta, estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de ativos abaixo indicados, a serem selecionados de forma ATIVA E DISCRICIONÁRIA pela Gestora, respeitado o previsto na política de investimento disposta Capítulo VI e seguintes do Regulamento (“Política de Investimentos”), e disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”). Para maiores informações sobre a discricionariedade da Gestora, veja o item “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora” da seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo.

Os ativos a serem investidos pelo Fundo são (“Ativos Alvo”):

- I. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”);
- II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e
- III. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo.

No caso de investimento direto ou indireto em Imóveis o Fundo pretenderá adquirir direitos reais sobre os Imóveis ou ainda cotas ou ações de sociedades detentoras dos referidos Imóveis.

Os “Imóveis” ou os projetos investidos pelas Companhias ou sociedades que têm por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (“SPE”) serão localizados em território nacional, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em um único Imóvel ou em uma única Companhia ou SPE ou empreendimento, observadas as condições abaixo descritas:

- (i) A aquisição de (i.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, ou (i.2) ações ou quotas emitidas pelas SPE's estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados diretamente pela Gestora e pela Co-Gestora, quais sejam:
 - (a) avaliação das características do empreendimento, dos imóveis e da região na qual está situado;
 - (b) avaliação dos agentes envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);
 - (c) análise do histórico de resultados do empreendedor (incorporador), se for o caso;
 - (d) análise das variáveis que influenciam nos resultados, especialmente condições de venda, recebíveis imobiliários e custos de obras; e
 - (e) análise da viabilidade econômica e financeira do empreendimento.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS

NECESSÁRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA O INVESTIMENTO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais Ativos Alvo além do mencionado no pipeline indicado no item 3.1.1 abaixo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

3.1.1. Pipeline Indicativo

Atualmente, a Gestora está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Emissão. Tais operações encontram-se sob análise da Gestora ou em fase de tratativas, entre a Gestora e suas contrapartes, sem terem sido finalizadas as auditorias de aquisição de ativos. Sendo certo que, qualquer operação somente será adquirida após a finalização da análise interna da Gestora no caso de negociações dos Ativos.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

Atualmente, o pipeline do Fundo, meramente indicativo, é composto por:

Operação	Segmento	Região do Investimento	Conflito de Interesse	Rentabilidade Alvo	Volume Financeiro (R\$ milhões)
TERRENO 1	Imobiliário Residencial	Região Praia do Futuro/Dunas	Não existente	IPCA + 11%	2,50
TERRENO 2	Imobiliário Residencial	Região Maraponga	Não existente	IPCA + 12%	5,00
TERRENO 3	Imobiliário Residencial	Região Washington Soares	Não existente	IPCA + 12%	16,00
TERRENO 4	Imobiliário Residencial	Região Tabuba	Não existente	IPCA + 11%	2,50
TERRENO 5	Imobiliário Residencial	Região Praça Barbara de Alencar	Não existente	IPCA + 11%	1,00

Imóvel	Situação	Capex	Receita	Rentabilidade	Prazo (mês)	Participação FII IMMOBINVEST		
						R\$	%	% PL
Terreno 01	Não performado	15 000 000	30 000 000	100%	50	2 500 500	16,67%	9,26%
Terreno 02	Performado	5 000 000	11 000 000	120%	50	5 000 000	100%	18,52%
Terreno 03	Performado	16 000 000	34 000 000	113%	50	16 000 000	100%	59,26%
Terreno 04	Não performado	8 000 000	16 000 000	100%	50	2 500 000	31,25%	9,26%
Terreno 05	Não performado	8 000 000	13 200 000	65%	50	1 000 000	12,50%	3,70%
Total	-	52 000 000	104 200 000	100,38%	-	27 000 500	-	-

VOLUME TOTAL DO PIPELINE 27 000 500

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados mais detalhes.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

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

O investimento pelo Fundo nos ativos descritos na seção 3.1.1. acima configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM nº 472/08.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição e/ou contratação em situações conflitadas não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições e/ou contratações, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

Para fins deste Prospecto, "Pessoas Ligadas" significa pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico da Gestora e/ou do Administrador e quaisquer outras pessoas ligadas a eles.

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

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados de forma ativa e discricionária pela Gestora nos Ativos a serem selecionados, conforme ordem indicada na seção 3.1.1. acima.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Antes de 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 Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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

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

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

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

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 23 deste Prospecto.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco de crédito

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("B3"). Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar, o que o afetará negativamente.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

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

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos institucionais

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

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

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

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, prejudicando, portanto, a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH, em especial riscos tributários

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão 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 nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece 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”. Nesse sentido, 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.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma

garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais Ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados ou, ainda, revisados ou renovados com condições menos favoráveis em relação àquelas anteriormente acordadas nos contratos de locação ou arrendamento, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os ativos alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos ativos alvo da Oferta na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos ativos alvo da Oferta descritos na Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, e, conseqüentemente, afetar de forma negativa o Cotista.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até que as Cotas do Fundo sejam admitidas para negociação em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores

Nos termos do Regulamento, as Cotas do Fundo somente serão admitidas à negociação em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores no período de até 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta (“Prazo para Admissão”), sendo certo que, até que as Cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, será vedada a negociação das Cotas do Fundo em qualquer hipótese. O prazo acima referido poderá ser reduzido, conforme recomendação da Gestora. Caso o prazo seja reduzido para um período menor do que 6 (seis) meses contados do encerramento da Oferta, as Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas para investidores que não sejam considerados como Investidores Qualificados somente após o prazo de 6 (seis) meses contados do encerramento da Oferta. Em razão do disposto acima, o investidores que subscrever e integralizar as Cotas do Fundo no âmbito da Oferta não poderá negociar suas Cotas até a conclusão do Prazo para Admissão, de forma que poderá ser afetado negativamente.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Risco referente à Não Admissão das Cotas do Fundo para Negociação em Mercado de Balcão Organizado ou em Bolsa de Valores até a conclusão do Prazo para Admissão

Caso o Fundo tenha rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas antes da conclusão do Prazo para Admissão, os Cotistas que forem pessoas físicas não gozarão do tratamento tributário previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de forma que incidirá imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo para os cotistas que sejam pessoas físicas até que (i) as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado; (ii) Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Caso o Fundo não atenda aos requisitos indicados acima, o Cotista pessoa física será negativamente afetado e terá a sua expectativa de rendimentos diminuída em razão da incidência de imposto de renda.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

Riscos dos prestadores de serviços da Emissão

O Fundo contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta, dentre eles a Consultoria Especializada. Este prestador de serviço atua de maneira independente e, portanto, a Emissora, o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não são responsáveis pela qualidade, elaboração de qualquer análise, conclusões e materiais advindos da Consultoria Especializada. Caso haja qualquer incorreção, incompletude ou falsidade nas análises, conclusões ou materiais produzidos por este prestador de serviço, poderá afetar adversamente o investimento realizado pelo investidor.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Risco de renovação de aquisição dos direitos reais de superfície dos Imóveis Alvo

Os Imóveis Alvo poderão ser adquiridos mediante a aquisição de direitos reais de superfície com prazo determinado. Neste sentido, caso não ocorra a renovação dos contratos de aquisição do direito real de superfície, ao término do prazo acordado, tais direitos serão consolidados em benefício do nu-proprietário, de modo que o Fundo deixará de deter quaisquer direitos em relação ao referido Imóvel Alvo, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da

abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários e afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis e direitos de superfície a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das novas Cotas do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as

necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”), nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, de forma que a rentabilidade será menor do que a esperada pelo Cotista, afetando-o negativamente.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão

do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a primeira data de liquidação e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

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

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

ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco operacional

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo, o que poderá afetar negativamente o horizonte de investimento esperado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à Concentração e Pulverização" descrito abaixo. A Administradora, a Gestora não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de desligamento do Participante Especial

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

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o

Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Cotas, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder . Nesse sentido, caso o Participante Especial deixe de integrar o grupo das instituições responsáveis pela colocação das Cotas e as ordens de investimento que tenha recebido sejam canceladas, o Investidor que formalizou ordem de investimento em tal Participante Especial não terá sua ordem de investimento acatada para investimento no Fundo, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento no Fundo. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada com a negociação das Cotas pelo Cotista.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões

políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações ou tempestades, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos

eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Uma das premissas consideradas no Estudo de Viabilidade foi de que os contratos de locação incluem a obrigação do cliente de fornecer todas as manutenções e spare parts as despesas de O&M, dessa forma, caso os contratos não contenham ou sejam renovados sem tais previsões, e os resultados não distribuídos pelo Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá não atingir os resultados previstos no Estudo de Viabilidade. Adicionalmente, neste caso, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá chamar o Cotista para aportar valores financeiros adicionais.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

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

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam

concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo

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

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	24/05/2023
2	Registro da Oferta	24/05/2023
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	24/05/2023
4	Período previsto para a Primeira Liquidação e para a Última Liquidação	01/06/2023 a 01/11/2023
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/11/2023

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

**Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

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

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

.....

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Item não aplicável, por se tratar da primeira emissão do Fundo.

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

Conforme disposto no inciso "II" do artigo 19 do Regulamento, as Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis.

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

Item não aplicável, por se tratar da primeira emissão do Fundo.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Item não aplicável, por se tratar da primeira emissão do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos do Regulamento, as Cotas, após subscritas e integralizadas, serão negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, operacionalizados pela B3, observado o disposto abaixo, sendo vedado, em qualquer hipótese, negociações fora dos ambientes de mercado de balcão organizado ou bolsa de valores.

A Administradora, observando a recomendação da Gestora, providenciará a admissão das Cotas do Fundo em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores, a exclusivo critério da Gestora, em até 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta (“Prazo para Admissão”), sendo certo que, até que as Cotas sejam admitidas à negociação em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado, será vedada a negociação das Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo acima. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do Prazo para Admissão, ocasião em que será divulgado comunicado ao mercado informando aos Cotistas sobre referida antecipação.

Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste parágrafo.

Ressalta-se, ainda, que as Cotas adquiridas no âmbito da Oferta deverão obedecer à seguinte restrição, caso o Prazo para Admissão seja concluído antes de 6 (seis) meses contados do encerramento da Oferta: somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

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

O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 14 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

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

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

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do referido protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora e da Gestora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação da Oferta à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Efeitos da Revogação e da Modificação da Oferta: Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu pedido de subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM nº 472 (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

o Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos no parágrafo acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

.....

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas.

Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da apresentação de suas ordens de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta a que seja distribuída: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas indicadas nas suas ordens de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, as ordens de investimento, em que tenha sido indicada a opção do item (i) acima serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (ii) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão observar o previsto no artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Precedentes, no termo do item "Condições Precedentes" da Seção "Contrato de Distribuição".

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a investidores que sejam investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio da “Deliberação de Constituição do Immoinvest Fundo De Investimento Imobiliário” formalizado em 16 de maio de 2023 (“Ato de Aprovação da Oferta”).

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

8.4. Regime de distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas, conforme aplicável, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Inicial da Oferta.

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º, da Instrução CVM 472.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Plano de Distribuição

As Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 (“Prazo de Colocação”).

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Administradora e da Gestora, elaborarão plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM nº 160.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 160. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta devem diligenciar para verificar se os investidores por elas acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais investidores de participar da Oferta.

Na hipótese de durante o Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, atingindo o Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas em montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu único e exclusivo critério, (i) encerrar a Oferta e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, após a colocação total ou parcial das Cotas remanescentes, no término do Prazo de Colocação, caso aplicável, o que ocorrer primeiro.

A data prevista para início da colocação das ordens pelos investidores e sua respectiva liquidação financeira será informada no Anúncio de Início, e deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis após a disponibilização do Prospecto da Oferta aos Investidores, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas diariamente, observados os procedimentos descritos nos parágrafos acima.

Critério de Alocação

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderão alocar as Cotas subscritas/adquiridas, em caso de excesso de demanda da Oferta ou no tocante à distribuição entre Oferta, de forma discricionária, na medida que melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a

conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário, observado o artigo 64 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta devem zelar para que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas.

Forma de Integralização

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Preço de Emissão corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; não sendo permitida a integralização de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento. No ato de subscrição das Cotas, mediante envio da ordem de investimento ou assinatura do pedido de subscrição, conforme o caso, para subscrição de Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento.

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio dos procedimentos do Escriturador, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM nº 160.

Caso as Cotas subscritas no âmbito da Oferta não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor ("Falha"), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao escriturador das Cotas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data pretendida para a liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor, o Coordenador Líder poderá, dentro do prazo acima previsto, transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir ou subscrever e pagar e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

Os valores mobiliários objeto da presente Oferta não serão negociados em mercados organizados de bolsa ou balcão.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas.

8.7. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

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

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$100.000,00 (cem mil reais), por Investidor, salvo se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) ocorrendo a distribuição parcial das Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento do VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA ("Vórtx"), da Gestora e da Co-Gestora e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

Relacionamento da Vórtx com a Gestora

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

Relacionamento da Vórtx com o Co-Gestora

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

Relacionamento da Gestora com o Co-Gestora

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

Relacionamento da Vórtx com o Auditor Independente

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

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

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

Relacionamento da Co-Gestora com o Auditor Independente

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

Conflito de Interesses

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

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Imobinvest Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 18 de maio de 2023 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo e Coordenador Líder, a Gestora e a Co-Gestora (“*Contrato de Distribuição*”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados para participarem da Oferta na qualidade instituições intermediárias. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais e Coordenadores Contratados ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviou uma carta convite para adesão ao contrato de distribuição, por meio da qual os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados, assinalaram o de acordo expresso em relação à adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição (“Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição”).

Condições Precedentes da Oferta

A colocação das Cotas é condicionada à satisfação das seguintes condições precedentes da distribuição (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou do Administrador, necessárias para o início da alteração/adequação da estrutura do Fundo, bem como aquelas que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;
- (ii) todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pelo Administrador ao Coordenador Líder e seus respectivos assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta; e
- (iii) assinatura do presente Contrato de Distribuição, além das demais providências para registro da Oferta na CVM, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Administrador e o Coordenador Líder, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, contendo, entre outras, as cláusulas usuais de mercado para estes tipos de instrumentos.

As Condições Precedentes serão verificadas pelo Coordenador Líder até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de rescisão deste Contrato, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro (“Participantes Especiais da Oferta” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), para, na qualidade de instituição participantes, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão do Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 77 deste Prospecto Definitivo.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de

garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, fará jus a uma remuneração única e fixa correspondente a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Comissionamento”).

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

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo:

CUSTOS DA OFERTA ESTIMADOS	CUSTO TOTAL DA OFERTA (R\$)	CUSTO UNITÁRIO POR COTA (R\$)	% SOBRE O VALOR TOTAL DA OFERTA
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up)	R\$ 10.000,00	0,03	0,03
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up)	R\$ 40.000,00	0,13	0,13
Taxa de Fiscalização/Registro CVM (Oferta Primária)	R\$ 9.000,00	0,03	0,03
Estruturação Inicial dos Estudo de Viabilidade e Prospecção dos projetos	R\$ 15.000,00	0,05	0,05
Assessor Legal	R\$ 50.000,00	0,17	0,17
Evento Road Show e Materiais de Marketing	R\$ 50.000,00	0,17	0,17
Total dos custos estimados	R\$ 174.000,00	0,58	0,58

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.

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

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

Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I Ato de Aprovação da Oferta

Anexo II Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo III Estudo de Viabilidade

Anexo IV Informe Anual do Fundo

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento do Agronegócio" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário").

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por "Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras", o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual"); e

ADMINISTRADOR

vortex.com.br (Para acessar o documento procurado, neste website, clicar em "Investidor" selecionar "Fundo de Investimento", buscar o Fundo e então, localizar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

O Fundo teve início em 16 de maio de 2023, sendo assim, as demonstrações financeiras ainda não foram finalizadas, de acordo com a norma vigente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros
São Paulo - SP
CEP 05425-020
At.: Funds Trust
Tel.: 3030-7177
E-mail: fundos@vortex.com.br
Website: vortex.com.br

Gestora **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**
Rua Doutor Gilberto Studart, 55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco
Fortaleza - CE
CEP 60.192-105
E-mail: fundos@astorcapital.com.br
Telefone: +55 (85) 3879.2473

Co-Gestora **BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**
Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionisio Torres
Fortaleza - CE
CEP 60135-238
E-mail: contato@baobacapital.com.br
Telefone: +55 (85) 3111-5681

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.

Coordenador Líder **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros
São Paulo - SP
CEP 05425-020
At.: Funds Trust
Tel.: 3030-7177
E-mail: fundos@vortex.com.br
Website: vortex.com.br

Assessor Jurídico da Oferta **TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP**
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 14-5 - 5º e 6º andares

CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Bruno Cerqueira/João Bertanha
Tel.: (11) 2504-4694/2504-4279
E-mail: Bcerqueira@mayerbrown.com/JBertanha@mayerbrown.com
Website: www.mayerbrown.com

Escriturador e
Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros
São Paulo - SP
CEP 05425-020
At.: Funds Trust
Tel.: 3030-7177
E-mail: fundos@vortex.com.br
Website: vortex.com.br

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços.
-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2023 e foi registrado na CVM em 16 de maio de 2023 sob o nº 0323046.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Gestora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pela Gestora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Tendo em vista que a Oferta está sendo realizada nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, sob o rito automático de registro, o presente item não é aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16.1. Informações sobre o Fundo

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

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 16 de maio de 2023.

Prazo de Duração

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas.

Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2023 e foi registrado na CVM em 16 de maio de 2023 sob o nº 0323046.

Regulamento

O Fundo é regido pelo Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Imobinvest Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 16 de maio de 2023, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no capítulos "Do Fundo"; "Do Objetivo"; "Da Política de Aquisição de Ativos"; "Das Cotas"; "Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo"; "Da Taxa de Ingresso e de Saída"; "Da Política de Distribuição de Resultados"; "Da Administração"; "Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora"; "Das Vedações da Administradora"; "Da Taxa de Administração"; "do Gestora"; "Da Substituição da Administradora e/ou da Gestora"; "Da Divulgação de Informações"; "Da Assembleia Geral dos Cotistas"; "Do representante dos Cotistas"; "Encargos do Fundo"; "Conflito de Interesses"; "Das Demonstrações Financeiras"; "Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas"; "Do Público Alvo"; "Dos Riscos"; e "Do Foro".

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste Website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Imobinvest Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "Imobinvest Fundo de Investimento Imobiliário", clicar na opção para acessar o sistema "Fundos.NET", e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Objetivo do Fundo

O FUNDO tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VI do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição ou permuta de Imóveis; (ii) na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("SPE"), cuja construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada ou de alguma outra forma contratual, vinculada à SPE para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a)

o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo (“Ativos Imobiliários”) e (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo.

Política de Investimento

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstos no Regulamento, preponderantemente, em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel ou uma Sociedade Imobiliária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, de acordo com as orientações do Gestor.

Os Ativos serão preponderantemente adquiridos pelo Fundo com as finalidades (i) de desenvolver Empreendimentos Imobiliários, para a posterior alienação de imóveis beneficiados, ou, ainda, (ii) de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da venda desses Ativos.

Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pela Gestora ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Respeitada a aplicação preponderante em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa, observado o disposto no artigo 9º do Regulamento.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM nº 555/14”), conforme aplicável, cabendo ao Administrador e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

NOS TERMOS DO §4º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE VENHAM A SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO DEVERÃO SER OBJETO DE PRÉVIA AVALIAÇÃO PELO ADMINISTRADOR, PELA GESTORA OU POR TERCEIRO INDEPENDENTE, OBSERVADO OS REQUISITOS CONSTANTES DO ANEXO 12 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08.

NOS TERMOS DO §5º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, E OBSERVADO O DISPOSTO NO §6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NAS REGRAS GERAIS SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO, E A SEUS ADMINISTRADORES SERÃO APLICÁVEIS AS REGRAS DE DESENQUADRAMENTO E REENQUADRAMENTO LÁ ESTABELECIDAS, RESSALVANDO-SE, ENTRETANTO, QUE OS REFERIDOS LIMITES DE APLICAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS NÃO SE APLICARÃO AOS INVESTIMENTOS DESCRITOS NO § 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08. OS REQUISITOS PREVISTOS ACIMA NÃO SERÃO APLICÁVEIS, QUANDO DA REALIZAÇÃO DE CADA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, DURANTE O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONFORME ARTIGO 107 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555/14.

Política de Distribuição de Rendimentos

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM nº 516/11”).

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se: (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período; (ii) quaisquer reservas constituídas; e,

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516/11 e do Regulamento.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva Data de Pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto no Regulamento.

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

Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08; (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08; (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras; (ii) relatório do Auditor Independente; e, (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM nº 472/08. (d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas; (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada. O administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de Cotas.

Forma de Divulgação de Informações

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (vortex.com.br); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

A GESTORA DESTA 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 DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO, disponível no endereço eletrônico: <https://www.astor.capital/documentos>.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

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

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

Investidores Residentes no Brasil

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

b) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

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

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(b) 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 Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Também 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.

Investidores Residentes no Exterior

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

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1037, de 04 de junho de 2010 (“Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“Lei nº 11.727/08”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).

Atualmente, as liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro também sujeitam-se à alíquota de 0% (zero por cento).

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (cinco e cinco por cento).

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), a depender do prazo do investimento.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas 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, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução Normativa RFB nº 1.585/15”).

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

Os fundos de investimento imobiliário 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 de investimentos 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.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e 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”.

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.404/76”).

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

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

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

Remuneração do Administrador, Gestora e demais prestadores de serviços

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, tesouraria, custódia, gestão e consultoria do Fundo, o Fundo para, à título de taxa de administração, uma remuneração anual equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, a equivalente à soma das componentes (a) a (b) abaixo:

0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do FUNDO para a Administradora;

1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do FUNDO para a Gestora e Co-gestora.

Será respeitado o mínimo mensal de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) a ser devido ao Administrador, à Gestora e à Co-gestora, reajustado anualmente pelo IPCA desde a data em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

As taxas serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95
>	10.000	R\$ 0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;
- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
- Custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o FUNDO, o FUNDO contratará a ADMINISTRADORA e a ela será devida a remuneração de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 (“Taxa de Custódia”).

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

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.

O Fundo pagará à Gestora, ainda, a título de taxa de performance 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas, já deduzidos todos os encargos do FUNDO, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA acrescida de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa de Performance”).

Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, ao Auditor Independente e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, receberão, pela prestação dos 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.

Auditoria Independente

O Fundo contratou empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços., para ser responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador

Consultor Imobiliário

Não há, na data deste Prospecto, Consultor Imobiliário contratado pelo Fundo.

O Fundo, representado pelo Administrador, após o encerramento da Oferta, irá proceder com a contratação da LPS FORTALEZA CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. (LOPES IMMOBILIS), sociedade limitada, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Osvaldo Cruz, 800, Meireles, inscrita no CNPJ sob o nº 09.352.067/0001-60, para exercer as atividades de consultoria imobiliária ao Fundo, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo

Gestora

A Astor Capital tem o propósito de promover a prosperidade, geração de valor e qualidade de vida para as famílias e instituições atendidas através de seu multifamily office. Sua gestora de valores mobiliários, A Astor Capital, iniciou suas atividades como FTA Gestão de Recursos ainda em 2017, sendo uma das primeiras gestoras de valores mobiliários com sede em Fortaleza-CE. Em 2020 fundiu-se com outra boutique financeira, focada em economia real e private equity e dessa união surgiu a Astor como a conhecemos atualmente, braço responsável pela gestão de recursos do grupo Astor Partners, inicialmente focada em fornecer os veículos consolidadores, como: fundos de investimentos abertos, exclusivos e restritos para esse multifamily office. Hoje a Astor Capital tem destaque no cenário nordestino com veículos de investimento em diversas categorias, como: Fundos de Renda Fixa, Multimercados, de ações e também fundos imobiliários.

Co-Gestora

A Baobá Capital é uma gestora de recursos com sede em Fortaleza-CE, fundada em 2021. A missão da empresa é ajudar a construir uma nação próspera, gerenciando o patrimônio de famílias e cidadãos de bem através de uma gestão responsável e eficiente. A empresa oferece uma variedade de serviços de gestão de patrimônio e estruturação de fundos de investimento, incluindo fundos no mercado imobiliário, de energia e demais setores. Seu objetivo é fornecer opções de investimento rentáveis e seguras para seus clientes, enquanto protegem e aumentam seu patrimônio. A Baobá Capital busca atender às necessidades específicas de cada cliente, fornecendo um atendimento personalizado e diferenciado com uma equipe experiente e qualificada.

Administrador e Coordenador Líder

A Vórtx é a primeira plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015.

Atualmente, a empresa possui mais de meio trilhão de reais em ativos em sua plataforma, que é uma combinação de centenas de robôs e colaboradores, atuando em corporate trust services, fund trust services e banking services com propósito de descomplicar o mercado de capitais. Na área de Funds Trust, hoje a Vórtx possui mais de 200 fundos e 40 bilhões de reais sob administração, oferecendo serviços para todos os tipos de fundos, além de ser o primeiro player independente no Brasil a atuar também na administração de Fundos Líquidos.

A Vórtx tem a tecnologia no centro de sua oferta de valor e diferenciação para seus clientes, disponibilizando dentre outras ferramentas o Vórtx One, um portal proprietário e completo para o gestor acompanhar e operar seus fundos com a empresa. Dentre outras inovações, a Vórtx se orgulha de ser a administradora do primeiro FIAGRO FIDC do Brasil e de possibilitar a consulta formal de fundos de investimento através do WhatsApp, trazendo mais praticidade para gestores e investidores.

16.2. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos seguintes *Websites*:

(i) Administrador e Coordenador Líder: <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=50.686.473/0001-62> (neste website, clicar em "Documentos" e, então, localizar o documento desejado);

(ii) Gestora: <https://www.astor.capital/fiiimmobinvest> (neste website, localizar o documento desejado);

(iii) Co-Gestora: <https://baobacapital.com.br/oferta-fii-immobinvest> (neste website, localizar o documento desejado);

(iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste Website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22", preencher o campo "Emissor" com "Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).

**ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO
E DA OFERTA**

**DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO
IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADO EM 11 DE MAIO DE 2023**

Pelo presente instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 (Administradora),

RESOLVE:

- (i) constituir, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, expedida pela CVM (Instrução CVM nº 472/08), fundo de investimento imobiliário, com a denominação de **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (Fundo), em regime de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado;
- (ii) aceitar desempenhar as funções de administradora do Fundo, na forma do Regulamento anexo a este instrumento, designando como seu diretor o Sr. **ERIC HAYASHIDA** para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (iii) aprovar a 1ª (primeira) emissão (Emissão) de Cotas do Fundo, que vigorará nos termos do Anexo I a este instrumento; e
- (iv) aprovar o Regulamento do Fundo, que vigorará nos termos do Anexo II a este instrumento; e
- (v) deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
 - a. **Auditor independente:** a ser contratado;
 - b. **Gestor: ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.498/0001-52, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Doutor Gilberto Studart, 55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da CVM nº 15.875, expedido em 19 de setembro de 2017;



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

- c. **Co-Gestor: BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, situada à Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionísio Torres, CEP 60135-238, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41622.548/0001-50, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da CVM nº 19.215, expedido em 28 de outubro de 2021;
- d. **Custodiante:** Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada; e
- e. **Distribuidor:** Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, acima qualificada.

Por fim, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2022/CVM/SIN/SSE, o cadastro nacional de pessoas jurídicas do Fundo será obtido mediante o registro do Fundo no sistema integrado de gestão cadastral de fundos ("Integra-CNPJ") diretamente no site da CVM.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200-2.

São Paulo, 11 de maio de 2023

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

**DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO
IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADO EM 11 DE MAIO DE 2023**

**ANEXO I
SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS**

Suplemento da classe única de cotas, da 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) de Cotas do Fundo, emitidas nos termos do regulamento do **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (Fundo), do qual este Suplemento é parte integrante.

Regime de Distribuição das Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão será de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Cotas: Serão emitidas até 300.000 (trezentas mil) Cotas, sendo certo que essa quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Preço de Emissão: O valor unitário será de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”).

Coordenador Líder: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Comissão de Valores Mobiliários nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 30"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM nº 11").

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

Prazo de Colocação:

As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Emissão, na Data de Liquidação, conforme o caso, junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Aplicação Mínima Inicial:	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas (“ <u>Aplicação Mínima Inicial</u> ”).
Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 (Administradora), na qualidade de instituição administradora do **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 50.686.473/0001-62 (“FUNDO”), **RESOLVE** retificar o item “Preço de Emissão” que constou no Anexo I da “*Deliberação de Constituição do Immoinvest Fundo de Investimento Imobiliário*” realizada pela Administradora em 11 de maio de 2022 (“Suplemento da Primeira Emissão de Cotas”).

Considerando o disposto acima, o Suplemento da Primeira Emissão de Cotas passa a vigorar na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200-2.

São Paulo, 24 de maio de 2023

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



Assinado eletronicamente por:
Fernanda Vital Silva Rohrs
CPF: 453.511.068-92



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora



ANEXO I SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Suplemento da classe única de cotas, da 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) de Cotas do Fundo, emitidas nos termos do regulamento do **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), do qual este Suplemento é parte integrante (“Regulamento”).

- Regime de Distribuição das Cotas:** Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).
- Montante Inicial da Oferta:** O valor total da Emissão será de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- Quantidade de Cotas:** Serão emitidas até 300.000 (trezentas mil) Cotas, sendo certo que essa quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- Preço de Emissão:** O valor unitário será de R\$ 100,00 (cem reais) na primeira data de integralização das Cotas (“Preço de Emissão”), que será corrigido nas demais datas de integralização, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização.
- Coordenador Líder:** **A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica

do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM nº 11”).

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a

verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Prazo de Colocação:

As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Prazo de Colocação").

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta".

Forma de Subscrição e Integralização:

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Emissão, na Data de Liquidação, conforme o caso, junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (Resolução CVM nº 27), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de

subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1000 (mil) Cotas (“Aplicação Mínima Inicial”).

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2ZTGQ-VZ6ME-GQM52-JJRRJ

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

- ✓ Lilian Palacios Mendonça Cerqueira (CPF 052.718.287-78) em 24/05/2023 15:53 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.10.20 1	Lat: -23,566904 Long: -46,700849 Precisão: 11 (metros)
Autenticação	
lc@vortex.com.br (Verificado)	
Login	
ZGCdTsv6R3JR7YwK9zl6JcAUd7DIPFDJ3x0OuYclrKM=	

- ✓ Fernanda Vital Silva Rohrs (CPF 453.511.068-92) em 24/05/2023 15:54 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.70.34.19 5	Lat: 43,653226 Long: -79,383184 Precisão: 15516 (metros)
Autenticação	
fsr@vortex.com.br (Verificado)	
Login	

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

<https://assinador.certdox.com.br/validate/2ZTGQ-VZ6ME-GQM52-JJRRJ>

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

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

ANEXO II VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

**DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO
IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADO EM 11 DE MAIO DE 2023**

**ANEXO II
REGULAMENTO DO
IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/MF A SER ATRIBUÍDO PELA CVM NO MOMENTO DO REGISTRO DO
FUNDO**

São Paulo, 11 de maio de 2023



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ÍNDICE

DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO.....	1
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.....	6
Administradora.....	6
CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	9
CAPÍTULO II - DO OBJETO	12
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO	13
CAPÍTULO IV - DA COGESTÃO	16
CAPÍTULO V - COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....	17
CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	19
CAPÍTULO VII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	22
CAPÍTULO VIII - DAS COTAS	22
CAPÍTULO IX - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	23
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	26
CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA	27
CAPÍTULO XII - DA REMUNERAÇÃO	31
CAPÍTULO XIII - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, GESTORA E CO-GESTORA	32
CAPÍTULO XIV - DA ASSEMBLEIA GERAL	33
CAPÍTULO XV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	39
CAPÍTULO XVI – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	40
CAPÍTULO XVII – DOS FATORES DE RISCO	41
CAPÍTULO XVIII - DA TRIBUTAÇÃO	42
CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	43



REGULAMENTO DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º - O **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento (“Regulamento”) como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

Parágrafo 2º - Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**Administradora**”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 22.610.500/0001-88

“**ANBIMA**”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

“**Assembleia Geral de Cotistas**”: a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

“**Ativos de Liquidez**”: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

“**Ativos Imobiliários**”: aplicação em empreendimentos imobiliários sugeridos pelo Consultor Imobiliário, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com



possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's.

“Auditor Independente”: Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

“Base de Cálculo da Taxa de Administração”: a base de cálculo da Taxa de Administração correspondente (a) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX);

“Documento de Subscrição”: é o documento de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.;

“Código ANBIMA”: Código de Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor;

“Código Civil Brasileiro”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

“Co-Gestora”: **BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, situada à Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionísio Torres, CEP 60135-238, Fortaleza, Ceará, inscrita no CNPJ sob o número 41.622.548/0001-50, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 19.215, expedido em 28 de outubro de 2021;

“Contrato de Gestão Compartilhada”: Significa o contrato de gestão compartilhada, celebrado entre o Gestor, a Co-Gestora, o Fundo e a Administradora;

“Cotas”: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“Cotistas”: Investidores Qualificados que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

“**CRI**”: 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 e na Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022;

“**Custodiante**”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme acima definida;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Dia Útil**”: Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“**Distribuição de Rendimentos**”: Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 56, parágrafo 1º, deste Regulamento;

“**Escriturador**”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme acima definida;

“**FATCA**”: *Foreign Account Tax Compliance Act*

“**FII**”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“**Gestora**”: **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.498/0001-52, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Doutor Gilberto Studart nº55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 15.875, expedido em 19 de setembro de 2017;

“**IGP-M**”: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

“**Instituições Financeiras Autorizadas**”: São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

“**Instrução CVM nº 472/08**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM nº 472/08 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;

“**Investidores qualificados**”: são os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;

“**Laudo de Avaliação**”: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08;



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

“**Lei nº 8.245/91**”: 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;

“**Lei nº 8.668/93**”: 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;

“**Mercado Secundário**”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

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

“**Período de Distribuição**”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

“**Prestadores**”: quando referidos em conjunto a Administradora, Gestora e a Co-Gestora;

“**Política de Investimento**”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VI deste Regulamento;

“**Regulamento**”: O presente regulamento do Fundo;

“**Representante dos Cotistas**”: 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;

“**Resolução CVM 30**”: Significa a resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

“**Resolução CVM 175**”: Significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Artigo 2º - O **FUNDO** tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VI abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição ou permuta de Imóveis; (ii) na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (“**SPE**”), cuja construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada ou de alguma outra forma contratual, vinculada à SPE para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo (“Ativos Imobiliários”) e (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Artigo 3º - O **FUNDO** é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Artigo 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar, permutar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as orientações do Gestor, as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, observadas as disposições deste Regulamento e do Contrato de Consultoria Especializada, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

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

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. 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 empreendimentos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções e aprovados pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e/ou à **CO-GESTORA** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e/ou à **CO-GESTORA** do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 8º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Artigo 5º - O Fundo, por intermédio da **ADMINISTRADORA**, contratou a **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.498/0001-52, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Doutor Gilberto Studart nº55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 15.875, expedido em 19 de setembro de 2017 ("Gestora");



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Parágrafo 1º A Gestora deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado ou contratado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;

III. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;

IV. assessorar a **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos ativos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;

V. orientar a **ADMINISTRADORA** quanto à análise dos ativos imobiliários, quando da negociação para aquisições e alienações dos ativos imobiliários que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do **FUNDO**;

VI. discutir, diretamente ou por meio de terceiros, propostas de locação dos imóveis com os locatários ou as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

VII. acompanhar e avaliar, diretamente ou por meio de terceiros, oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;

VIII. monitorar investimentos em ativos imobiliários realizados pelo **FUNDO**;

IX. recomendar implementação de melhorias visando à manutenção do valor dos imóveis investidos pelo **FUNDO**;

X. exercer, na qualidade de mandatário, ressalvado o cumprimento das disposições regulatórias relativas a conflitos de interesse, ou orientar a **ADMINISTRADORA** quanto ao voto do **FUNDO** nas assembleias e reuniões relacionadas aos ativos imobiliários;

XI. assessorar a **ADMINISTRADORA** quanto à formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento por ele recomendado, devendo acompanhar, por meio de equipe especializada, a elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, se for o caso, inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, desde que de acordo com as políticas internas da **ADMINISTRADORA**;

XII. participar, quando solicitado pela **ADMINISTRADORA**, das Assembleias Gerais de cotistas do **FUNDO** para esclarecer quaisquer questões dos Cotistas sobre os investimentos ou desinvestimentos recomendados e realizados;

XIII. instruir a **ADMINISTRADORA** em relação à emissão de novas Cotas do **FUNDO**, para fazer frente a possíveis aquisições, em nome do **FUNDO**, de novos ativos



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

imobiliários, nos termos deste Regulamento e para eventual cobertura de gastos do **FUNDO**;

XIV. acompanhar e instruir a **ADMINISTRADORA** com relação à possibilidade de revisão dos aluguéis dos contratos de locação dos imóveis investidos pelo **FUNDO**; e

XV. acompanhar e instruir a **ADMINISTRADORA** com relação às negociações de possível rescisão de contrato de locação de imóvel investido pelo **FUNDO** ao final do respectivo prazo do contrato ou durante a sua vigência.

CAPÍTULO IV - DA COGESTÃO

Artigo 6º - O **FUNDO** contará com um serviço de co-gestão desempenhado pela **BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, situada à Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionísio Torres, CEP 60135-238, Fortaleza, Ceará, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41622.548/0001-50, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 19.215, expedido em 28 de outubro de 2021 (“Co-gestora”). A Co-gestora prestará os seguintes serviços, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão Compartilhada, sempre no melhor interesse do **FUNDO** e dos Cotistas:

- a) identificar, selecionar, avaliar, indicar à Gestora e acompanhar os imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;
- b) assessorar a **GESTORA** em quaisquer questões relativas aos ativos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;
- c) orientar a **GESTORA** quanto à análise dos ativos imobiliários, quando da negociação para aquisições e alienações dos ativos imobiliários que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do **FUNDO**;
- d) recomendar, diretamente ou por meio de terceiros, propostas de locação dos imóveis com os locatários ou as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- e) acompanhar e avaliar, oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis
- f) monitorar investimentos em ativos imobiliários realizados pelo **FUNDO**;
- g) recomendar implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis investidos pelo **FUNDO**;
- h) exercer, na qualidade de mandatário, ressalvado o cumprimento das



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

disposições regulatórias relativas a conflitos de interesse, ou orientar a **ADMINISTRADORA** quanto ao voto do **FUNDO** nas assembleias e reuniões relacionadas aos ativos imobiliários;

- i) assessorar a **GESTORA** quanto à formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento por ele recomendado, devendo acompanhar, por meio de equipe especializada, a elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, se for o caso, inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, desde que de acordo com as políticas internas da **GESTORA**;
- j) instruir a **ADMINISTRADORA** em relação à emissão de novas Cotas do **FUNDO**, para fazer frente a possíveis aquisições, em nome do **FUNDO**, de novos ativos imobiliários, nos termos deste Regulamento e para eventual cobertura de gastos do **FUNDO**;
- k) acompanhar e instruir a **GESTORA** com relação à possibilidade de revisão dos aluguéis dos contratos de locação dos imóveis investidos pelo **FUNDO**;
- l) participar, quando solicitado pela **ADMINISTRADORA**, das Assembleias Gerais de cotistas do **FUNDO**; e
- m) acompanhar e instruir a **GESTORA** com relação às negociações de possível rescisão de contrato de locação de imóvel investido pelo **FUNDO** ao final do respectivo prazo do contrato ou durante a sua vigência.

Parágrafo 1º - Pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração da Co-gestora constará em Contrato de Gestão Compartilhada.

CAPÍTULO V - COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 7º - O Comitê de Investimentos poderá ser instituído pelos Cotistas, e, caso seja, será composto por, até 3 (três) membros. Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados pela **GESTORA** e pela **CO-GESTORA** (1 membro), pelo Consultor Especializado/Imobiliário, se contratado (1 membro) e pela Assembleia de Cotistas (1 membro). Para cada membro indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, e terá como funções básicas:

- (i) observar estritamente a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do **FUNDO**, conforme disposto neste Regulamento.
- (ii) Avaliar as atividades da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** e **CO-GESTORA**, na prestação de serviços para o Fundo.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

- (iii) Apreciar as oportunidades de investimento para o **FUNDO**, podendo vetar investimentos em ativos, valores mobiliários ou títulos representativos destes direitos.
- (iv) Supervisionar a “performance” do **FUNDO** através dos relatórios acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira do Fundo.
- (v) Aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação de ativos nos quais o Fundo invista.
- (vi) Aprovar a ordem de prioridade dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A execução das deliberações do Comitê de Investimentos será sempre de responsabilidade da **GESTORA** e **CO-GESTORA**.

Parágrafo 2º - O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que exigirem os interesses sociais, por convocação de qualquer membro, devendo a convocação ocorrer por mensagem eletrônica ou fax com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência. Ficando dispensadas desta formalidade as reuniões das quais participem todos os membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 3º - As reuniões do Comitê de Investimentos ocorrerão na sede da **GESTORA**, da Co-gestora, da **ADMINISTRADORA** ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.

Parágrafo 4º - Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimentos através de meios eletrônicos como áudio ou vídeo conferência, ficando a **GESTORA** encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.

Parágrafo 5º - As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ocorrer somente com a presença de, pelo menos, 2/3 dos membros do Comitê de Investimentos. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas por maioria dos membros presentes.

Parágrafo 6º - Os votos divergentes dos membros do Comitê de Investimentos deverão ser apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do Comitê de Investimentos, sendo admitido o envio destes através de correio eletrônico (e-mail), em conformidade com o previsto no parágrafo 4º acima.

Parágrafo 7º - O Comitê de Investimentos será instalado pela **ADMINISTRADORA** ou pela **Gestora** em até 30 (trinta) dias do início de operações do **FUNDO**.

Parágrafo 8º - O(s) representante(s) dos quotistas serão eleitos na primeira Assembleia Geral que ocorrer após o encerramento da captação de recursos pelo **FUNDO** e terão direito a veto em relação a qualquer investimento do **FUNDO** submetido ao Comitê de



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Investimentos.

Parágrafo 9º - Os membros do Comitê de Investimentos não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no Comitê de Investimentos.

Parágrafo 10 – As deliberações do Comitê de Investimentos não eximem a **GESTORA** do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 11º – Somente poderão ser eleitos membros para o Comitê de Investimentos, independente de quem venha a indicá-los, aqueles que preencherem os seguintes requisitos:

- (a) possuir graduação superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- (b) possuir, no mínimo, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber no Setor Alvo;
- (c) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (d) assinar termos de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos das alíneas “a” a “c” do presente Parágrafo;
- (e) assinar: (i) termos de confidencialidade e (ii) termo obrigando a declarar aos demais membros do Comitê de Investimentos sempre que estiver em situações de Conflito de Interesses, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 8º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA** conforme orientação da **GESTORA** e **CO-GESTORA** e segundo uma política de investimentos, de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO**.

Artigo 9º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada esta política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição de:

Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário,

III. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;

Parágrafo 1º - Os “Imóveis” ou os projetos investidos pelas Companhias ou SPE’s serão localizados em território nacional não havendo um percentual máximo de recursos do **FUNDO** que será alocado em um único Imóvel ou em uma única Companhia ou SPE ou empreendimento, observadas as condições abaixo descritas:

- (i) A aquisição de (i.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, ou (i.2) ações ou quotas emitidas pelas SPE’s estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados diretamente pela **GESTORA e pela CO-GESTORA**, quais sejam:
 - (a) avaliação das características do empreendimento, dos imóveis e da região na qual está situado;
 - (b) avaliação dos agentes envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);
 - (c) análise do histórico de resultados do empreendedor (incorporador), se for o caso;
 - (d) análise das variáveis que influenciam nos resultados, especialmente condições de venda, recebíveis imobiliários e custos de obras; e
 - (e) análise da viabilidade econômica e financeira do empreendimento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos no Artigo 8º deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 10º - A ADMINISTRADORA poderá, desde que observadas as orientações do **GESTOR** ou com prévia anuência dos cotistas, contratar Consultor Imobiliário ou Consultor Especializada para praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

I. realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;

II. decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;

III. adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, nas formas previstas no Artigo 8º acima;

IV. observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 1º - As atribuições do Consultor Imobiliário e do Consultor Especializado previstas no artigo 10º acima deverão ser orientadas e/ou ratificadas pelo GESTOR e pelo CO-GESTOR.

Parágrafo 2º - As aquisições e alienações realizadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme orientação do **GESTOR** e **CO-GESTOR**, serão sempre de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso haja qualquer discordância entre a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** a esse respeito, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** não poderá contratar operações com derivativos.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** poderá, desde que observando as recomendações do Gestor, embasadas nas recomendações do **GESTOR** ou com a prévia aprovação dos cotistas, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 5º - O **FUNDO** poderá, desde que observadas as recomendações do Gestor, da **CO-GESTORA** ou com a prévia aprovação dos cotistas, realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Parágrafo 6º - Nos termos previstos no Parágrafo 1º do Artigo 23 abaixo, a **ADMINISTRADORA**, desde que observadas as recomendações do **GESTOR**, da **CO-GESTORA** ou com a prévia aprovação dos cotistas, poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.



Parágrafo 7º - O **FUNDO**, desde que observadas as recomendações do **GESTOR**, da **CO-GESTORA** ou com a prévia aprovação dos cotistas, poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 8º - Observando-se o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos ativos previstos no Artigo 8º deste Regulamento, e, se for o caso, os recursos relativos à Reserva de Contingência, deverão ser aplicados em (i) títulos públicos; e (ii) cotas de fundos de investimento de renda fixa, em cada caso, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 9º - O **FUNDO** poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos públicos mencionados no parágrafo acima para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO VII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 11 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VIII - DAS COTAS

Artigo 12 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis, salvo nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** contratará a **ADMINISTRADORA** para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 5º - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das cotas.

Artigo 13 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de integralização das cotas que subscrever.

CAPÍTULO IX - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 14 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Artigo 15 - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional ou em ativos e bens, conforme ato que aprovar a emissão, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Resolução CVM 160.

Artigo 16 - As cotas, após subscritas e integralizadas, serão negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, sendo vedado, em qualquer hipótese, negociações fora dos ambientes de mercado de balcão organizado ou bolsa de valores.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA**, observando a recomendação da Gestora, providenciará a admissão das Cotas do **FUNDO** em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores, a exclusivo critério da Gestora, em até 12 (doze) meses

contados do encerramento da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de Cotas do **FUNDO** (“Prazo para Admissão”), sendo certo que, até que as Cotas sejam admitidas à negociação em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado, será vedada a negociação das Cotas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 16 acima. A **ADMINISTRADORA**, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do Prazo para Admissão, ocasião em que será divulgado comunicado ao mercado informando aos Cotistas sobre referida antecipação.

Parágrafo 2º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 3º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimentos.

Parágrafo 4º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Artigo 17 - A oferta pública da 1ª Emissão de cotas do **FUNDO** será realizada pela **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. As demais emissões de cotas do **FUNDO** poderão ser realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente e aprovadas pelos cotistas quando de suas respectivas aprovações.

Parágrafo 1º - A subscrição de cotas será feita por meio de documento de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Quando da subscrição das cotas e adicionalmente ao documento de subscrição, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio (“Termo de Adesão”), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da política de investimentos descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo. No caso de ofertas conduzidas para investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM 160, o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições deste Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de cotas do **FUNDO**, e aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da



oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados às ofertas (“Custo Unitário de Distribuição”), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão não terá o Custo Unitário de Distribuição.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º acima, não serão cobradas pelo **FUNDO** taxas de ingresso ou saída.

Artigo 18 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV abaixo.

Artigo 19 – O **FUNDO**, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado que:

I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis;

III. em cada nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

V. é admitida, observados os termos da respectiva autorização para emissão de cotas, a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente;

VI. caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** 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 realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados;
e



VII. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 1º - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de cotistas e no documento de subscrição, e serão realizadas de acordo com o previsto na Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º - A cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas do **FUNDO** a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 3º Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 20 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela **ADMINISTRADORA**, caso assim orientado pelo **GESTOR** e **CO-GESTOR**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente:

- I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

VII. constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) dia útil após o encerramento do semestre.

Parágrafo 3º - Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, conforme aprovação dos Cotistas, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º acima, a **ADMINISTRADORA** poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA** a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao semestre, ou, em caso de antecipação da distribuição, ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO** somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 2º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que eventuais adiantamentos poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 21 – Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, observadas as disposições deste Regulamento:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com

a política de investimentos prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. 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;
- 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, e quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.

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

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

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem, caso aprovadas pela Assembleia Geral de cotistas, ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

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

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

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

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Artigo 22 – As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores (www.vortx.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.



Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do **FUNDO** que seja admitido pela CVM.

Artigo 23 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os 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 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 integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA, GESTORA, CO-GESTORA** ou consultor especializado, quando contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e os representantes dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os 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;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, conforme orientação do **GESTOR** e **CO-GESTOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá, caso aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO XII - DA REMUNERAÇÃO

Artigo 24 – Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, tesouraria, custódia, gestão e consultoria do **FUNDO**, o **FUNDO** pagará, à título de taxa de administração, uma remuneração anual equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, a equivalente à soma das componentes (a) a (b) abaixo:

- (a) 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do **FUNDO** para a Administradora;
- (b) 1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do **FUNDO** para a Gestora e Co-gestora.

Parágrafo 1º Será respeitado o mínimo mensal de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) a ser devido ao Administrador, à Gestora e à Co-gestora, reajustado anualmente pelo IPCA desde a data em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Parágrafo 2º – As taxas serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no **FUNDO**.

Parágrafo 3º: Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95
>	10.000	R\$ 0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

- a. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- b. Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;
- c. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
- d. Custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Parágrafo 4º Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o FUNDO, o FUNDO contratará a ADMINISTRADORA e a ela será devida a remuneração de R\$1200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 (“Taxa de Custódia”).

Parágrafo 5º Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

Parágrafo 6º 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.

Parágrafo 7º O FUNDO pagará à GESTORA, ainda, a título de taxa de performance 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas, já deduzidos todos os encargos do FUNDO, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA acrescida de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa de Performance”).

CAPÍTULO XIII - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, GESTORA E CO-GESTORA

Artigo 25 - A ADMINISTRADORA, a GESTORA e a CO-GESTORA (“Prestadores”) devem ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia dos Prestadores, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia ou renúncia dos demais Prestadores, e (ii) no caso dos Prestadores, permanecerem no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e

registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º - Havendo a renúncia do **GESTOR**, a Assembleia Geral convocada nos termos do parágrafo acima poderá deliberar pela não liquidação do Fundo e alteração do Regulamento, de modo a preservar os interesses dos Cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de destituição do **GESTOR**, caberá à **CO-GESTORA** praticar todos os atos relativos à gestão da carteira do Fundo, até ser procedida a nomeação de novo gestor ou a liquidação do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIV - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 26- Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** e/ou da **CO-GESTORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, ressalvado o disposto no inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08;;
- V Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII. Observado o previsto no Artigo 12 acima, alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** podem ser negociadas;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIII. Alteração da taxa de administração;

XIV - Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**; e

XV. Aprovação de desdobramento ou grupamento das cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos 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 da **ADMINISTRADORA** 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, conforme aplicáveis.

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do parágrafo 3º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 5º - A alteração referida item (iii) do parágrafo 3º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Parágrafo 6º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

Artigo 27 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada por solicitação de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472/08. Toda convocação de Assembleias Gerais será previamente informada ao **GESTOR** e **CO-GESTOR**.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido mencionado no parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido no Parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

Artigo 28 – Conforme legislação vigente, a **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

a) as demonstrações financeiras;



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

b) o parecer do auditor independente;

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

d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 27 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 27, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1(um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 26 acima, conforme previsto na Instrução CVM nº 472/08, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor, inclusive o disposto no parágrafo terceiro do Artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, de modo

que o prazo para resposta dos cotistas será de: (i) no mínimo 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias adotadas mediante processos de consulta formal; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias adotadas mediante processos de consulta formal.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 7º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 8º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA**, incluindo a corretora a qual esteja vinculado, atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo 30 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração,



conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 31 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- 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**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria



Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 32 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;



V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XVI – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 33 - O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Artigo 34 - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o **FUNDO** passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do **FUNDO**, representado pelas cotas da 1ª Emissão;

b) descredenciamento, destituição ou renúncia da **ADMINISTRADORA**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do **FUNDO**; e

c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**.

Artigo 35 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XVII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 36. Fatores de risco. Não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo 1º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Parágrafo 2º - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme

expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVIII - DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Artigo 37 - Os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o Artigo 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009.

Artigo 38 - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Artigo 39 - Caso o **FUNDO** 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 do **FUNDO** em circulação, o **FUNDO** será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

Artigo 40 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o Artigo 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Artigo 41 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no caput deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, 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 número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, não terá direito à isenção prevista no Parágrafo 1º acima.

Artigo 42 - Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas do **FUNDO**, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

Artigo 43 - A **ADMINISTRADORA** não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 44 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 45 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do **FUNDO**, se aplicável, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Artigo 46 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pelo **GESTOR** e **CO-GESTOR** ou por representante legalmente constituído, de acordo com a Política de Voto disponível para consulta no site do **GESTOR**.

Parágrafo Único - O **GESTOR** e **CO-GESTOR** poderão alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Artigo 47 - As informações ou documentos referidos na Seção I e na Seção II do Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 poderão ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Artigo 48 - Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente.

Parágrafo Único - Para os fins deste Regulamento, é considerado dia útil (i) com relação a qualquer obrigação do **FUNDO** realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo, ou feriado nacional ou bancário ou aquele(s) dia(s) sem expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação do **FUNDO** que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

Artigo 49 - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, da **CO-GESTORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou da **CO-GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Artigo 50 – Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 11 de maio de 2023.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

FII IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para realização dessa análise foram usados dados baseados em fatos históricos, dados econômico-financeiros e do mercado imobiliário; algumas das considerações e premissas descritas estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento, de acordo com o aqui previsto. A Astor Capital ("Astor" ou "Gestor") e a Baobá Capital ("Baobá" ou "Co-Gestor") não podem ser responsabilizadas por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo focará seus investimentos em empreendimentos imobiliários que sejam residenciais e/ou comerciais e localizados no estado do Ceará.

1.1. Política de Investimento do Fundo

Os ativos que poderão vir a fazer parte da carteira do Fundo são os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez. Caberá ao Gestor e Co-gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento prevista no Prospecto e no Regulamento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas destes.

**Consultoria Imobiliária para
terrenos de importância**

 **Lopes**
IMMOBILIS

Somos uma empresa
com experiência em todo o
ciclo da
OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ciclo Completo da Operação Imobiliária



Temos ligação com
inúmeras construtoras do
Estado

Vamos liberar o código fonte
do Mercado Imobiliário

Este é informação emitida sobre o futuro de ações da BAOBÁ em uma reunião pública. Não há garantia de que potenciais oportunidades serão divulgadas para a BAOBÁ, nem de que a BAOBÁ não seja de qualquer oportunidade de investimento disponível, independentemente da estratégia de investimento, através de qualquer ou outra forma de mercado. Não há garantia de que as informações aqui fornecidas não sejam alteradas ou corrigidas em qualquer momento durante o período de validade da informação.

NOSSO INTUITO:

**Profissionalizar o Setor Imobiliário,
diminuindo os "cotistas de ocasião".**

**Na visão do Gestor, seremos cotistas de
importância no mercado**

O Escopo do:

FII **Immob**
INVEST

**Ser o grande parceiro
do mercado**

(Construtoras)

Este é informação emitida sobre o futuro de ações da BAOBÁ em uma reunião pública. Não há garantia de que potenciais oportunidades serão divulgadas para a BAOBÁ, nem de que a BAOBÁ não seja de qualquer oportunidade de investimento disponível, independentemente da estratégia de investimento, através de qualquer ou outra forma de mercado. Não há garantia de que as informações aqui fornecidas não sejam alteradas ou corrigidas em qualquer momento durante o período de validade da informação.

1 **Compra de Terrenos p/
Permutas com Construtoras**

Somos intermediadores de terrenos para construtoras do Ceará e um dos maiores do Brasil!

BAOBÁ CAPITAL É UM INTERMEDIADOR DE TERRENOS PARA CONSTRUTORAS DO CEARÁ E UM DOS MAIORES DO BRASIL. A BAOBÁ CAPITAL É UMA EMPRESA DE CAPITAL ABERTO, COM SUAS AÇÕES LISTADAS NA BVMF. A BAOBÁ CAPITAL É UMA EMPRESA DE CAPITAL ABERTO, COM SUAS AÇÕES LISTADAS NA BVMF. A BAOBÁ CAPITAL É UMA EMPRESA DE CAPITAL ABERTO, COM SUAS AÇÕES LISTADAS NA BVMF.

PREMISSA BÁSICA*

Operações que gerem entre 50% ou mais
de ganho real, acima da inflação

*Expectativa

2 Compra de Ativos já Permutados

Direto dos Permutantes

3 Compra de Ativos das Próprias Construtoras

Como funciona a operação de permuta?

Física

Financeira

Prazos:

Empreendimento Médio/Alto Padrão:

Aproximadamente 66 meses.

Empreendimento Popular:

Aproximadamente 42 meses.

VANTAGENS PARA O INVESTIDOR

- 1 Menos esforço, na Visão do Gestor;
- 2 Maior segurança (Jurídico + Conselho de Validade + RB);
- 3 Diversificação e Pretensão de Diminuição de Risco
(Participação em negócios simultâneos, ao invés de um único);
- 4 Controle do Montante a Investir;
- 5 Maior Liquidez;
- 6 Um FII Local (O Investidor pode falar diretamente c/ os gestores);
- 7 Maior Possibilidade de Rentabilidade;
- 8 Redução Tributária.

FII Immob
INVEST

VANTAGENS PARA A CONSTRUTORA

- 1 Parceria com a Lopes Imobilis;
- 2 Maior Sigilo nas Operações de Permuta;
- 3 Redução dos "Cotistas de Ocasão";
- 4 Parceiro para os Momentos Incertos;
- 5 Agilidade nas Operações;
- 6 Maior Segurança
(Evitar Problemas Jurídicos c/ Investidores não Profissionais).

FII Immob
INVEST

Fonte: Astor Capital e Baobá Capital

2. ANÁLISE DE VIABILIDADE

Essa análise de viabilidade, elaborada pela Astor e Baobá, gestor e co-gestor do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada dos investimentos relacionados aos ativos a serem adquiridos pelo Fundo após a captação.

A análise foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

(I) Os Ativos Alvo deste FII serão adquiridos com base na política de investimento do Fundo, conforme definida no Prospecto;

(II) Os números foram baseados em oportunidades de investimento apresentadas indicativamente pela Baobá, à título exemplificativo e replicável. De qualquer maneira, conforme disposto na Política de Investimento, previamente à concretização do investimento, a Baobá deverá encaminhar ao Gestor toda e qualquer Informação que venha a ser solicitada por este e, caso o investimento seja recomendado, o Comitê de Investimento deliberará sobre à aquisição do Ativo Alvo em questão;

(III) Foi considerado o volume de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a oferta,

ESSE ESTUDO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DESINVESTIMENTO.

3. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos Ativos Alvo foi baseada no fluxo de caixa das receitas de vendas das unidades autônomas, deduzidos os custos diretos associados ao projeto (terreno, ITBI, registros, entre outros) e demais custos recorrentes do Fundo. O horizonte de análise se dará para os próximos 5 (cinco) anos.

3.1. Data Base do Estudo de Viabilidade

A data base do presente estudo de viabilidade do Fundo é 10 de maio de 2023.

4. PREMISSAS

Foram consideradas as seguintes premissas:

(I) Política de Investimento em Ativos Alvo constante no Prospecto;

(II) Retornos dos Ativos Alvo em patamares similares aos verificados pelo investimento atual apresentado pela Baobá. Para tal, foram utilizados como parâmetros os seguintes aspectos do investimento: (a) preços de venda previstos para o empreendimento compatíveis com os preços de venda praticados na região da oportunidade apresentada, (b) prazo para aprovação do projeto nos órgãos reguladores e obtenção do registro de incorporação em prazo compatível com o mercado imobiliário atual, de 6 (seis) a 12 (doze) meses a partir da aquisição do terreno, (c) prazo de obra compatível com o volume e complexidade da obra do projeto a ser apresentado e, (d) curva de vendas conservadora com vendas uniformes das unidades por 50 (cinquenta) meses a partir do lançamento do empreendimento;

(III) O cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo do período de Investimento do Fundo, ou seja, não está prevista: (i) qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiro e de capitais, tais como (a) alterações significativas nas taxas de juros que poderiam impactar substancialmente na demanda por Imóveis, nos custos de financiamento das Sociedades Investidas, bem como no apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, (b) aumento significativo da Inflação, e (c) queda significativa do nível de emprego e renda que poderiam impactar substancialmente na demanda por imóveis; e

4.1 Resultados do Investimento nos Ativos Alvo e Ativos Financeiros

O resultado do investimento será decorrente do recebimento dos lucros gerados pelo ganho de capital observado na venda dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Prospecto e no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

4.2. Despesas

4.2.1. Taxa de Administração

O Administrador terá remuneração fixa e anual, de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor resultante da soma do Patrimônio Líquido de Fundo e do montante não integralizado do Capital Comprometido, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), reajustado anualmente pelo IPCA desde a data em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Na taxa estão incluídas a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

- (I) Gestor;**
- (II) Administrador e Escriturador; e**
- (III) Custodiante**

4.2.2. Taxa de Performance

O Administrador receberá também uma taxa de performance equivalente à 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA acrescido de 6% (seis por cento) ao ano. O Fundo pagará a totalidade da Taxa de Performance ao Gestor.

4.2.3. Despesas da Oferta

As despesas previstas no âmbito da Oferta pública das cotas do Fundo são descritas na tabela presente no subitem “Custos de Distribuição” da Seção “Características da Oferta”.

4.2.4. Despesas Recorrentes

Estimamos em R\$ 8.507,00 (oito mil quinhentos e sete reais) por mês as despesas recorrentes de emissão de cotas do Fundo, associadas a: taxas de fiscalização da CVM, taxa de manutenção Anbid, taxa da BM&FBOVESPA, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações, outros.

4.2.5. Despesas Adicionais

Para o cálculo dos fluxos, adotamos despesas adicionais de monitoramento e acompanhamento dos projetos, valores estes que são pagos a empresas terceirizadas que buscam acompanhar o andamento físico e financeiro de cada um dos projetos que compõem a carteira do Fundo.

4.3. Outros

4.3.1 Caixa Reserva

Nos nossos modelos, consideramos que um valor de caixa não alocado permanecerá sempre aplicado em Ativos de Liquidez como um seguro contra despesas imprevistas, desde já estipulado em R\$ 3.000.000 (três milhões de reais).

Para rentabilizar esse caixa, adotamos o percentual de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao mês para o juros real previsto que determinará a receita financeira do caixa não alocado em Ativos Alvo.

5. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com base nas premissas acima enumeradas, espera-se uma TIR anual de aproximadamente 19,47% (dezenove Inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) líquida de despesas referentes à administração e impostos.

Fortaleza, 22 de maio de 2023.

Astor Gestão de Recursos Ltda.

DocuSigned by:
Alexandre da Frota Mourão
Assinado por: ALEXANDRE DA FROTA MOURAO:42663989304
CPF: 42663989304
Data/Hora da Assinatura: 5/22/2023 | 10:37:36 AM CDT

ICP
Brisell
6BE16DBB9846479786F1D38E6A3545EC

Alexandre da Frota Mourão

CPF: 426.639.893-04

Baobá Gestão de Recursos Ltda.

DocuSigned by:
Sérgio Sales Rolim
Assinado por: SERGIO SALES ROLIM:01727472365
CPF: 01727472365
Data/Hora da Assinatura: 5/22/2023 | 3:30:08 PM CDT

ICP
Brisell
90C40817EE4291B7ECDC64C157167B

Sérgio Sales Rolim

CPF: 017.274.723-65

DocuSigned by:
Jose Carneiro de Andrade Filho
Assinado por: JOSE CARNEIRO DE ANDRADE FILHO:91289866368
CPF: 91289866368
Data/Hora da Assinatura: 5/22/2023 | 3:17:17 PM CDT

ICP
Brisell
F50412509331477A9C9E87CAF9FBD7

José Carneiro de Andrade Filho

CPF: 912.898.663-68

ESTUDO DE VIABILIDADE - FLUXO DE CAIXA E RETORNO ESPERADO FII IMMOBINVEST

Mês	PL	Captação	Distribuição	Tx. Administração	Custos Fundo	Receita Financeira	FC Empreendimento	FC fundo	Saldo de caixa
1	0	30 000 000	-450 000	-37 245	-10 000	0	0	-497 245	29 502 755
2	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	147 514	-2 500 500	-2 400 231	27 102 525
3	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	135 513	-5 000 000	-4 911 732	22 190 793
4	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	110 954	-16 000 000	-15 936 291	6 254 502
5	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	31 273	-2 500 000	-2 515 972	3 738 530
6	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	18 693	-1 000 000	-1 028 552	2 709 978
7	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	13 550	0	-33 695	2 676 283
8	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	13 381	0	-33 863	2 642 420
9	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	13 212	0	-34 033	2 608 387
10	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	13 042	0	-34 203	2 574 185
11	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	12 871	0	-34 374	2 539 811
12	30 000 000	0	0	-37 245	-10 000	12 699	0	-34 546	2 505 265
13	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	12 526	0	-35 718	2 469 547
14	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	12 348	0	-35 897	2 433 650
15	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	12 168	0	-36 076	2 397 574
16	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	11 988	0	-36 257	2 361 317
17	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	11 807	0	-36 438	2 324 879
18	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	11 624	0	-36 620	2 288 259
19	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	11 441	0	-36 803	2 251 455
20	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	11 257	0	-36 987	2 214 468
21	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	11 072	0	-37 172	2 177 296
22	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	10 886	0	-37 358	2 139 937
23	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	10 700	0	-37 545	2 102 393
24	30 000 000	0	0	-37 245	-11 000	10 512	0	-37 733	2 064 660
25	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	10 323	0	-39 021	2 025 639
26	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	10 128	0	-39 216	1 986 422
27	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	9 932	0	-39 413	1 947 010
28	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	9 735	0	-39 610	1 907 400
29	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	9 537	0	-39 808	1 867 592
30	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	9 338	0	-40 007	1 827 586
31	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	9 138	0	-40 207	1 787 379
32	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	8 937	0	-40 408	1 746 971
33	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	8 735	0	-40 610	1 706 361
34	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	8 532	0	-40 813	1 665 549
35	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	8 328	0	-41 017	1 624 532
36	30 000 000	0	0	-37 245	-12 100	8 123	0	-41 222	1 583 310
37	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	7 917	0	-42 638	1 540 672
38	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	7 703	0	-42 851	1 497 820
39	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	7 489	0	-43 066	1 454 755
40	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	7 274	0	-43 281	1 411 474
41	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	7 057	0	-43 497	1 367 977
42	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	6 840	0	-43 715	1 324 262
43	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	6 621	0	-43 933	1 280 329
44	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	6 402	0	-44 153	1 236 176
45	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	6 181	0	-44 374	1 191 802
46	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	5 959	0	-44 596	1 147 206
47	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	5 736	0	-44 819	1 102 388
48	30 000 000	0	0	-37 245	-13 310	5 512	0	-45 043	1 057 345
49	30 000 000	0	0	-37 245	-14 641	5 287	0	-46 599	1 010 746
50	30 000 000	0	0	-37 245	-14 641	5 054	0	-46 832	963 914
51	30 000 000	0	0	-37 245	-14 641	4 820	0	-47 066	916 848
52	30 000 000	0	0	-37 245	-14 641	4 584	5 001 000	4 953 699	5 870 547
53	30 000 000	0	0	-37 245	-14 641	29 353	11 000 000	10 977 467	16 848 014
54	30 000 000	0	0	-37 245	-14 641	84 240	34 000 000	34 032 354	50 880 368
55	30 000 000	0	0	-37 245	-14 641	254 402	5 000 000	5 202 516	56 082 885
56	30 000 000	0	0	-37 245	-14 641	280 414	1 649 868	1 878 397	57 961 281

TIR (a.m) 1,49%

TIR (a.a) 19,47%

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3FFEE9CB01F941928146D4BBC9B4F38C	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: FII - IMMOBINVEST - Estudo de Viabilidade.docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 10	Signatures: 3
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Marina Wainrober
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	MWainrober@mayerbrown.com
	IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original	Holder: Marina Wainrober	Location: DocuSign
5/22/2023 10:16:07 AM	MWainrober@mayerbrown.com	

Signer Events

Alexandre da Frota Mourão
alexandre@astorcapital.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/22/2023 10:37:11 AM
ID: 24be0356-d920-48f7-9812-a6892f335d7d

José Carneiro de Andrade Filho
jose@baobacapital.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SOLUTI Multipla v5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/22/2023 10:41:23 AM
ID: 4f1417b1-a9e4-4311-acd0-b0817e737cc0

Sérgio Sales Rolim
sergio@baobacapital.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SOLUTI Multipla v5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/22/2023 3:20:05 PM
ID: 9d474759-0f80-483e-a900-07912289ec98

Signature

DocuSigned by:

6BE16DBB9846479...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 201.20.76.97

DocuSigned by:

F52F43E05A464FA...
Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 201.20.83.196

DocuSigned by:

A480C40817EE429...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 201.20.83.196

Timestamp

Sent: 5/22/2023 10:18:52 AM
Viewed: 5/22/2023 10:37:11 AM
Signed: 5/22/2023 10:38:08 AM

Sent: 5/22/2023 10:18:54 AM
Resent: 5/22/2023 3:05:20 PM
Viewed: 5/22/2023 3:16:53 PM
Signed: 5/22/2023 3:17:21 PM

Sent: 5/22/2023 10:18:53 AM
Resent: 5/22/2023 3:05:21 PM
Resent: 5/22/2023 3:19:39 PM
Viewed: 5/22/2023 3:20:05 PM
Signed: 5/22/2023 3:30:14 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Anna Carolina Rico de Lima arico@mayerbrown.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 5/22/2023 10:18:55 AM
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via DocuSign		

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/22/2023 10:18:56 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/22/2023 3:20:05 PM
Signing Complete	Security Checked	5/22/2023 3:30:14 PM
Completed	Security Checked	5/22/2023 3:30:14 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

ANEXO IV INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	50.686.473/0001-62
Data de Funcionamento:	16/05/2023	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	00000000000	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Venda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	12/23
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 05425020	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	https://www.vortx.com.br/	E-mail:	fundos@vortx.com.br
Competência:	05/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	ADMINISTRADOR GESTAO DE RECURSOS LTDA	27.445.498/0001-52	Rua Doutor Gilberto Studart nº55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105	(021) 3017-2413
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES	16.549.480/0001-84	Av. Marquês de São Vicente, 182 - Várzea da Barra Funda, São Paulo - SP, 01139-000	(11) 2348-1000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020	(11) 3030-7177
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços ¹ :	CNPJ	Endereço	Telefone
	ADMINISTRADOR GESTAO DE RECURSOS LTDA	41.622.548/0001-50	Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionisio Torres, CEP 60135- 238	(021) 0200-0400
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento para os exercícios seguintes conta com a aquisição total e parcial de 05 terrenos performados e não performados totalizando o montante de R\$27.000.420,00, buscando futura permutação, com prazo de 50 meses e uma meta de rentabilidade de IPCA + 6,0%.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Não há			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo De acordo com a Abrainc (associação das incorporadoras), no ano de 2022, o número de novos imóveis comercializados no Brasil aumentou 11,9%, quando comparado com 2021. Apesar do aumento da taxa básica de juros brasileira (SELIC), chegando a 13,75% em 05/2023, que encarece o financiamento ao consumidor e às incorporadoras, e mesmo com o aumento nos custos da construção civil, o mercado imobiliário vem demonstrando e apresentando bons números de crescimento.			

4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Tendo em vista um horizonte de tempo de 50 meses, espera-se uma redução na taxa básica de juros brasileira (SELIC), que irá facilitar o acesso ao crédito pelo consumidor e pelas incorporadoras, tendo como resultado a expansão do mercado e eventualmente valorização dos ativos que compõe o fundo. Visto que o mercado imobiliário é cíclico e depende do crescimento econômico, com a redução na taxa de juros, espera-se um aquecimento da economia e, conseqüentemente, no mercado imobiliário.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários		
	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Não há		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não há		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020 www.vortex.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortex.com.br e www.vortex.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 26 acima, conforme previsto na Instrução CVM nº 472/08, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas. Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor, inclusive o disposto no parágrafo terceiro do Artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, de modo que o prazo para resposta dos cotistas será de: (i) no mínimo 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias adotadas mediante processos de consulta formal; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias adotadas mediante processos de consulta formal. Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Parágrafo 5º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela ADMINISTRADORA até o início da respectiva assembleia geral. Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal. Parágrafo 7º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do FUNDO, cabendo à ADMINISTRADORA a responsabilidade da guarda de referida autorização.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Base de Cálculo da Taxa de Administração: a base de cálculo da Taxa de Administração correspondente (a) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) Artigo 24 – Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, tesouraria, custódia, gestão e consultoria do FUNDO, o FUNDO pagará, à título de taxa de administração, uma remuneração anual equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, a equivalente à soma das componentes (a) a (b) abaixo: (a) 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do FUNDO para a Administradora; (b) 1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do FUNDO para a Gestora e Co-gestora. Parágrafo 1º Será respeitado o mínimo mensal de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) a ser devido ao Administrador, à Gestora e à Co-gestora, reajustado anualmente pelo IPCA desde a data em que ocorrer a primeira integralização de cotas. Parágrafo 2º – As taxas serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no FUNDO. Parágrafo 3º: Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		

Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Eric Hayashida	Idade:	44		
Profissão:	Engenheiro de Produção	CPF:	28350882883		
E-mail:	eha@vortex.com.br	Formação acadêmica:	Superior Completo		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	27/04/2022		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
VÓRTX DTVM	01/2022 a atual	Diretor de administração fiduciária, distribuição e suitability	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	11/2020 a 01/2022	Relationship Manager	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
ITAÚ UNIBANCO S.A	07/2013 a 10/2020	Fund Operations Manager	Serviços Financeiros		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://www.vortex.com.br/					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. Parágrafo 5º - O pedido mencionado no parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Parágrafo 6º - O percentual referido no Parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral. Parágrafo 7º - A ADMINISTRADORA será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do FUNDO. Artigo 28 – Conforme legislação vigente, a ADMINISTRADORA deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais: I I. Em sua página na rede mundial de computadores; I II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e I III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, se for o caso. Artigo 46 - O direito de voto do FUNDO em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo					

	FUNDO será exercido pelo GESTOR e CO-GESTOR ou por representante legalmente constituído, de acordo com a Política de Voto disponível para consulta no site do GESTOR.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. https://www.vortex.com.br/
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Artigo 15 - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional ou em ativos e bens, conforme ato que aprovar a emissão, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas do FUNDO. Artigo 23 - É vedado à ADMINISTRADORA, no exercício das funções de gestor do patrimônio do FUNDO e utilizando os recursos do FUNDO: VII. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------