

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE AS COTAS DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO FORAM OBJETO DE OFERTA PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009.**

**Prospecto do  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I  
CNPJ/ME nº 30.567.216/0001-02**

Administrado por  
**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, São Paulo/SP

Registrado na CVM sob o nº: 0318024 em 29/05/2018  
Código ISIN das Cotas: BRFATNCTF000  
Código de Negociação das Cotas na B3: FATN11  
Segmento ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**, representado por sua administradora **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, cj.111, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.077.014/0001-89, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1994 de 26 de maio de 1992. A constituição do Fundo, bem como sua 1ª Emissão de Cotas e a primeira versão de seu Regulamento foram aprovados por meio do Instrumento Particular de Constituição Fundo, celebrado pela Administradora em 16 de maio de 2018, o qual foi registrado perante o 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.155.259. O regulamento do Fundo, atualmente em vigor, datado de 22/05/2020, já se encontra disponibilizado na CVM. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, pela Instrução CVM nº 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, cujo segmento alvo são terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção ou a realização de benfeitorias. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em um ativo específico, contendo o presente Prospecto as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores acerca do Fundo, suas cotas, atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes aos investidores. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item *“Objeto, Política de Investimento e*

*Patrimônio do Fundo*” nas páginas 10 e seguintes deste Prospecto. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa por sua administradora.

Nos termos do § 2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, as Cotas serão negociadas no mercado secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

**O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto).**

**Para fins da regulação aplicável, o presente Prospecto será apresentado diretamente à B3 e, em nenhuma hipótese, implicará, por parte da B3, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo.**

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

**Os investidores devem ler a Seção “4. Fatores de Risco” nas páginas 27 e**

**seguintes deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento no Fundo, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.**

**Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. As Cotas não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.**

**Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora e à CVM.**



A data deste Prospecto é de 08 de julho de 2020.

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.**

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA E SERÁ MANTIDO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES PARA FINS DE CUMPRIMENTO AO ART. 15, § 2º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/2009. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DO FUNDO SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

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

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

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO PROSPECTO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

## SUMÁRIO

1.	DEFINIÇÕES.....	7
2.	IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS COM O FUNDO ...	9
3.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	10
3.1.	Constituição do Fundo .....	10
3.1.1.	Tipo do Fundo .....	10
3.1.2.	Diretora Responsável do Fundo .....	10
3.2.	Objeto, Política de Investimento e Patrimônio do Fundo .....	10
3.3.	Cotas .....	12
3.4.	Primeira emissão de Cotas.....	12
3.5.	Novas Emissões de Cotas .....	13
3.6.	Política de Distribuição de Resultados e Distribuição de Rendimentos do Fundo .....	13
3.7.	Da Administradora .....	14
3.7.1.	Obrigações e Responsabilidades da Administradora .....	15
3.7.2.	Vedações à Administradora .....	17
3.7.3.	Substituição da Administradora .....	18
3.7.4.	Política de Divulgação de Informações do Fundo .....	18
3.8.	Remuneração da Administradora, dos Terceiros Contratados e Taxa de ingresso .....	20
3.9.	Assembleia Geral de Cotistas .....	21
3.10.	Representante dos Cotistas.....	23
3.11.	Encargos do Fundo .....	24
3.12.	Dissolução e Liquidação do Fundo .....	25
3.13.	Alteração de Tratamento Tributário .....	27
4.	FATORES DE RISCO.....	27
5.	BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA.....	35
6.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES .....	36
7.	RELACIONAMENTO DA ADMINISTRADORA COM AS ENTIDADES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO .....	36
7.1.	Relacionamento da Administradora com: .....	36
(i)	Escriturador:.....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
(ii)	Auditor Independente: .....	36
(iii)	Gestora pertence ao mesmo grupo econômico: .....	36
7.2.	Potenciais Conflitos de Interesse Entre as Partes .....	36
8.	INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	37
9.	ANEXOS.....	38
	ANEXO I – Instrumento de Constituição do Fundo e Regulamento atualizado e consolidado do Fundo .....	38

## 1. DEFINIÇÕES

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

<b>Administradora</b>	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de cotistas que se encontra disciplinada nos artigos 32 e seguintes do Regulamento do Fundo.
<b>Ativos Alvo</b>	Quaisquer dos ativos dispostos nos artigos 2º e 5º do Regulamento do Fundo
<b>Auditor Independente</b>	RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
<b>B3</b>	B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão
<b>BCB</b>	Banco Central do Brasil
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002
<b>Cota</b>	Cotas de emissão do Fundo
<b>Cotista</b>	Titulares das Cotas de emissão do Fundo
<b>Cotistas Conflitados</b>	i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, que adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem nos ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas; (ii) que venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por

um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Alvo; ou (iv) 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

<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Dia Útil</b>	Considera-se “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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
<b>Direito de Preferência</b>	Direito de preferência assegurado aos Cotistas na subscrição de novas Cotas, nos termos do artigo 22 do Regulamento.
<b>Escriturador</b>	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Athena I
<b>Instrução CVM nº 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada
<b>Instrução CVM nº 476</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada
<b>Lei nº 8.668/1993</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993
<b>Prospecto</b>	O presente prospecto
<b>Regulamento</b>	Regulamento do Fundo atualmente em vigor, datado de 08 de julho de 2020.
<b>Resultado Operacional Disponível</b>	Valor resultante da diferença entre as receitas e as despesas mensais do Fundo no mês calendário imediatamente anterior, apuradas em regime de caixa.
<b>Taxa de Administração</b>	Taxa de administração a que a Administradora faz <i>jus</i> , calculada na forma do artigo 16 do Regulamento.
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 100,00 (cem reais)



## **2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS COM O FUNDO**

**ADMINISTRADORA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111.

São Paulo – SP

At.: Sra. Carolina Andrea Garisto Gregorio

Telefone: (11) 5508-3500

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

Site: <https://www.brcapital.com.br/site/>

**ESCRITURADOR BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111.

São Paulo – SP

At.: Sr. Paulo Ruas Ferreira

Telefone: (11) 5508-3500

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

Site: <https://www.brcapital.com.br/site/>

**AUDITOR INDEPENDENTE**

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples

Rua do Rocio, 350 – 4º andar

São Paulo/SP.

At.: André Valerio.

Telefone: (11) 2348-1000

E-mail: [andre.valerio@rsmbr.com](mailto:andre.valerio@rsmbr.com)

Site: <https://www.rsm.global/brazil/pt-br/servico/auditoria>

**ASSESSOR LEGAL**

**CHEDIAK LOPES DA COSTA CRISTOFARO MENEZES CÔRTEZ SIMÕES ADVOGADOS**

Rua Gomes de Carvalho, 1510, 19º andar, São Paulo/SP

At.: Srs. Claudia Gottsfritz e Guilherme Gil

Telefone: (11) 4097-2001

E-mail: [claudia.gottsfritz@clcmra.com.br](mailto:claudia.gottsfritz@clcmra.com.br)

[guilherme.gil@clcmra.com.br](mailto:guilherme.gil@clcmra.com.br)

Site: [www.clcmra.com.br](http://www.clcmra.com.br)

### **3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

#### **3.1. Constituição do Fundo**

O Fundo foi constituído por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Athena I, que aprovou também o seu Regulamento original, datado de 16 de maio de 2018 e devidamente registrado perante o 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 2.155.259, bem como a versão atualizada do Regulamento, nos termos do Anexo I do presente Prospecto.

##### *3.1.1. Tipo do Fundo*

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitidos resgate convencional de cotas, e regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

##### *3.1.2. Diretora Responsável do Fundo*

A diretora responsável pelo Fundo é a Sra. Carolina Andrea Garisto Gregório.

#### **3.2. Objeto, Política de Investimento e Patrimônio do Fundo**

O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos imobiliários de longo prazo, de forma a proporcionar aos Cotistas do Fundo renda e ganho de capital por meio de (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

Dessa forma, comporão o patrimônio do Fundo os seguintes Ativos Alvo, localizados em qualquer região do Brasil:

- I. Terrenos para incorporação, prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção;
- II. Centros comerciais, inclusive shopping centers, lojas, *power centers* e *outlets*;
- III. Salas comerciais;
- IV. Vagas de garagem;

- V. Direitos reais sobre os bens imóveis listados nos itens I a IV acima; cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, incluindo letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas e certificados de recebíveis imobiliários, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em bens imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

O Regulamento do Fundo não especifica percentuais para os Ativos Alvo a serem alocados na carteira de investimento do Fundo. Atualmente, a carteira do Fundo é composta por:

- (i) **Conjuntos 21 e 22** localizados no 5º pavimento ou 2º andar do Edifício Atrium, situado à Rua do Rocio, 220, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculados sob os nº 104.242 e 103.809 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (ii) **Conjuntos 101 e 102** localizados no 13º pavimento ou 10º andar do Edifício Atrium, situado à Rua do Rocio, 220, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculados sob os nº 104.243 e 104.244 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (iii) **Conjunto 111** localizado no 14º pavimento ou 11º andar do Edifício Atrium, situado à Rua do Rocio, 220, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculados sob os nº 103.969 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (iv) **Conjunto 151** localizado no 15º pavimento do Edifício Business Center, situado à Rua Gomes de Carvalho, 1306, no 28º Subdistrito, Jardim América, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculado sob o nº 129.383 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (v) **Conjuntos 192, 193, 194 e 195** localizados no 19º andar do Edifício Conselheiro Paranaguá, situado à Av. Brigadeiro Faria Lima, 1234, no 45º Subdistrito, Pinheiros, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculados sob os nº 25.348, 25.349, 25.350, 25.351 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (vi) **Escritório 5** localizado no 4º andar do Edifício Setin Tower, situado à Rua Fidêncio Ramos, 100, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculado sob o nº 158.241 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;

- (vii) **Conjunto 82** localizado no 8º andar do Edifício Érika, situado à Rua Gomes do Rocio, 351, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculado sob os nº 97.749 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (viii) **Conjunto 102** localizado no 18º pavimento ou 17º andar do Edifício Banco Mercantil do Brasil, situado à Av. Paulista, 925, no 20º Subdistrito, Jardim América, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculado sob o nº 76.773 e 76.774 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- (ix) **Conjunto 131** localizado na cobertura Edifício Harvard, situado à Rua Iaiá, 150, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, no município de São Paulo, estado de São Paulo, matriculado sob o nº 132.541 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;

### **3.3. Cotas**

As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características: (i) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido, (ii) não são resgatáveis, (iii) terão a forma escritural e nominativa, (iv) conferirão aos Cotistas, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados; (vii) serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; e (viii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

O Escriturador emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas pelos Cotistas.

### **3.4. Primeira emissão de Cotas**

O Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, por meio da qual foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em série única, todas nominativas e escriturais, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Não foram colocadas, no âmbito da primeira emissão de Cotas, lote suplementar ou lote adicional. (“**1ª Emissão de Cotas**”).

A 1ª Emissão de Cotas foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Atualmente, o Fundo possui 50 (cinquenta) Cotistas, sendo 37 (trinta e sete) pessoas físicas, 1 (uma) pessoa jurídica e 12 (doze) fundos de investimento. Todos residentes e domiciliados no Brasil.

### **3.5. Novas Emissões de Cotas**

Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas, por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, conforme o caso, a obtenção de prévio registro na CVM, observado que:

I - o valor de cada nova cota será fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão;

II - ao(s) Cotista(s) titulares das Cotas em circulação na data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a emissão fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, no prazo de 10 (dez) dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 contados da data de início da respectiva oferta de cotas;

III - nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros, de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da B3, desde que tenha sido exercido dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os demais detalhes referentes à operacionalização do direito de preferência e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e

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

### **3.6. Política de Distribuição de Resultados e Distribuição de Rendimentos do Fundo**

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo, observando a distribuição aos Cotistas de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Resultado Operacional Disponível, apurado em regime de caixa, preservadas as provisões financeiras que, a critério da Administradora, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras do Fundo.

Para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou do patrimônio das sociedades nas quais o Fundo detenha participação societária, será segregado mensalmente na contabilidade do Fundo parcela correspondente a 3% (três por cento) das receitas auferidas pelo Fundo, para formação de um fundo de reposição de ativos.

O Resultado Operacional Disponível auferido pelo Fundo em cada mês será distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do 4º (quarto) Dia Útil do mês do respectivo pagamento.

Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, pelo consultor de investimentos e/ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

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

O Fundo efetuou, desde o início de seu funcionamento, as seguintes distribuições de rendimentos:

13/03/2020	R\$ 123.894,60
15/04/2020	R\$ 250.036,20
15/05/2020	R\$ 311.491,20
15/06/2020	R\$ 157.942,80

As distribuições acima decorreram das receitas obtidas pelo Fundo.

### **3.7. Da Administradora**

A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir o Fundo, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, 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 necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas no Regulamento e demais disposições aplicáveis.

A Administradora 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, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de terceiros devidamente habilitados: (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração de Cotas; (iv) custódia de ativos financeiros; (v) auditoria independente; e (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, ressalvado, contudo, que a Administradora poderá contratar terceiro para administrar os imóveis integrantes da carteira do Fundo.

### *3.7.1. Obrigações e Responsabilidades da Administradora*

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e a recomendação do consultor de investimentos, se houver;
- (ii) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis 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 ônus reais;
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e os registros 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 pareceres e relatórios do auditor

independente, e, se for o caso, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;

- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento;
- (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, as quais poderão 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 item (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, na forma e periodicidade exigidos pelas normas aplicáveis;
- (xi) Observar as disposições constantes do Regulamento e do presente Prospecto, 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; e
- (xiii) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo cópia (a) do Regulamento do Fundo; (b) do Prospecto de distribuição pública das Cotas, se houver; e (c) do documento apto a descrever os custos do Fundo incorridos com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e quaisquer outras que o investidor tenha que arcar.

A Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do Fundo decorrente de eventuais investimentos em cotas de fundos de



investimento, sendo que a política de exercício de direito de voto da Administradora se encontra no seguinte endereço: [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br)

### *3.7.2. Vedações à Administradora*

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do Fundo e utilizando recursos ou ativos 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 Fundo; (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação mínima de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante 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; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item (x) acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente à data de seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Em adição às hipóteses mencionadas acima, também é vedado à Administradora (i) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo; (ii) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo; e

(iii) valer-se de fatos relevantes para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Cotas.

### *3.7.3. Substituição da Administradora*

A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Nas hipóteses de renúncia, a Administradora deverá (i) encaminhar correspondência a cada Cotista informando sua intenção de renunciar a administração do Fundo com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data em que a Administradora pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia; (ii) indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos seus deveres e as obrigações, nos termos do Regulamento; (iii) após o término do prazo mencionado no item (i) acima, convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta ou deliberar acerca da liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (iv) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o fundo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da realização da respectiva Assembleia Geral, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações da Administradora, nos do Regulamento.

### *3.7.4. Política de Divulgação de Informações do Fundo*

A Administradora deverá prestar as seguintes informações periódicas acerca do Fundo:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do respectivo mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) 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;

- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

A publicação de informações aqui referidas será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, *www.brcapital.com.br*, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico. A Administradora, ainda, enviará as respectivas informações (a) à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como (b) à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, observado que a CVM pode determinar que as informações aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

A Administradora, ainda, disponibilizará (i) aos Cotistas; (ii) ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; e (iii) à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos, as seguintes informações:

- (a) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (c) Fatos relevantes;
- (d) Até 30 (trinta) dias contados da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM nº 472, observado a exceção quanto às informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, que sejam consideradas sigilosas ou que, caso reveladas, prejudiquem a estratégia do Fundo;

- (e) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (f) Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

### **3.8. Remuneração da Administradora, dos Terceiros Contratados e Taxa de ingresso**

O Fundo pagará à Administradora taxa de administração composta de três partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, iii.- a terceira equivalente a 0,80% (oitenta centésimos de por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora. Para o pagamento da taxa de administração, a primeira e a segunda parte serão pagas mensalmente por períodos vencidos, a terceira parte da remuneração que será calculada e paga mensalmente à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, devendo o pagamento da taxa de administração ser feito até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

O valor mínimo da Taxa de Administração estabelecido acima será reajustado todo mês de janeiro de cada ano, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE.

Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo.

As remunerações dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo serão fixadas em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do Fundo, e os prestadores de serviços contratados. Todos os instrumentos firmados pelo Fundo estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede da Administradora.

Não será cobrada taxa de ingresso, de saída ou de performance.

### **3.9. Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre (a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do Fundo; e (b) a distribuição do resultado aos Cotistas; (ii) alterar o Regulamento do Fundo; (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta; (iv) aprovar a emissão de novas Cotas; (v) apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas; (vi) deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo; (viii) determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimento que não importem em alteração do Regulamento; (ix) eleger e destituir o representante dos cotistas, sempre que a eleição ou destituição for do interesse dos Cotistas, fixar sua remuneração, se houver, e aprovação o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) deliberar sobre matérias que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos nos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472; (xi) deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo único do artigo 3º do Regulamento; (xii) deliberar sobre a escolha e substituição do auditor independente do Fundo; (xiii) alteração da Taxa de Administração; (xiv) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (xv) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo; e (xvi) aprovar a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A Assembleia Geral que deliberar sobre as matérias previstas no item (i) fixado acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. A referida Assembleia Geral apenas poderá ser realizada 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Escriturador ou do Custodiante do Fundo, conforme o caso, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, contudo a Assembleia Geral

também poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo Representante dos Cotistas.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, na mesma data de convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado de seu direito de voto (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, e mantê-los disponíveis até a realização da respectiva Assembleia Geral.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, cujo conteúdo deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, respectiva ordem do dia e o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

A convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária.

As matérias previstas no artigo 21 do Regulamento do Fundo também poderão, alternativamente à realização da Assembleia Geral, ser deliberadas pelos Cotistas mediante processos de consulta formalizada em carta ou e-mail dirigido pela Administradora a cada Cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto. Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 32 do Regulamento do Fundo, cujas Cotas 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.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo, observado que, não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Administradora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (iii) empresas ligadas à Administradora, 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. Tais restrições não serão aplicáveis quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (vi) acima; (b) 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 (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

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

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, deverá (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.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome dos Cotistas serão arcados pelo Fundo.

### **3.10. Representante dos Cotistas**

O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos Cotistas, nomeados pela Assembleia Geral, com mandato de 1 (um) ano, permitida a renomeação, observadas as disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 472.

Compete exclusivamente ao representante dos cotistas (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo; (iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo; (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo; (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

### **3.11. Encargos do Fundo**

As seguintes despesas constituem encargos do Fundo:

I - taxa de administração e gestão;

II - taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação pertinente;

IV - gastos das distribuições de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas da Consultora Imobiliária, bem como as relacionadas às atividades de previstas nos incisos II a IV do art. 31 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou



liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não previstas nos itens acima, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sucessora da Administradora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, serão exclusivamente custeadas pela Administradora.

### **3.12. Dissolução e Liquidação do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

Em caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Cotas, de um administrador para o condomínio civil a ser formado pelo Fundo.

Os ativos dados em dação pelo Fundo aos Cotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos do Código Civil brasileiro, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da respectiva Assembleia Geral. A parcela devida a cada Cotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um em relação à quantidade total das Cotas em circulação. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

O custodiante do Fundo continuará prestando serviços de custódia dos ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado de sua constituição. Ao término desse prazo, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao custodiante a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Cotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil referido do parágrafo 3º acima e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil brasileiro.

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

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo

a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

### **3.13. Alteração de Tratamento Tributário**

Nos termos da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter tratamento tributário mais benéficos ao Fundo e seus Cotistas, podendo, inclusive, as Cotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único Investidor.

## **4. FATORES DE RISCO**

**ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE ALTO GRAU DE RISCO.**

**INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS**

## **COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.**

Os investimentos 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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

### **I. Riscos de Mercado**

#### *(a) Fatores macroeconômicos relevantes:*

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 no 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 o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em (I) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (II) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, pelos demais Cotistas do Fundo e pela Administradora, 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.

#### *(b) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

*(c) Riscos 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 monetária 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.

*(d) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária:*

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

*(e) Riscos jurídicos:*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

## **II. Riscos relacionados ao Fundo**

*(a) Inexistência de garantia de eliminação de riscos:*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do consultor de investimentos, do Escriturador, do Custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

*(b) Desempenho passado:*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto, caso aplicável, e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha 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.

*(c) Revisões e/ou atualizações de projeções:*

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

*(d) Risco relativo à rentabilidade do Fundo:*

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 integrantes da carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

*(e) Risco de disponibilidade de caixa:*

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral 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.

*(f) 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 de emissão do Fundo, 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, observado que, nos termos do Regulamento do Fundo, o Cotista que seja considerado um Cotista Conflitado não terá direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese supramencionada, há a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Ainda, caso as disposições referentes a Cotistas Conflitados previstas no Regulamento sejam revogadas ou por qualquer motivo deixem de ser aplicadas, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista Majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

*(g) Risco de conflito de interesses:*

O Regulamento e a Instrução CVM 472 preveem, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o Fundo, entre o consultor de investimentos e o Fundo ou, ainda, entre o Representante dos Cotistas e o Fundo. 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. Não constitui conflito de interesse a contratação pelo Fundo de consultor de investimento que seja parte relacionada à Administradora.

*(h) Risco de Desapropriação e de Sinistro:*

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do Fundo poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo Fundo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

*(i) Risco das Contingências Ambientais:*

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens



imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Ainda que os Ativos Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Ativos Alvo, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) 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 pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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, arrendatários ou proprietários de Ativos Alvo a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar

com os aluguéis 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.

*(j) Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:*

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimentava volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas do Fundo ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário em razão de restrições de negociação, mesmo que as Cotas sejam objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

O Fundo investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

*Risco de desvalorização dos bens imóveis.* Como os recursos do Fundo serão aplicados em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis, justamente por ser possível o investimento em qualquer região do Brasil. 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 bem imóvel investido pelo Fundo.

#### **IV. Riscos relativos às novas emissões**

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas que deixarem de exercer seus respectivos direitos de preferência correrão o risco de ter sua participação no Fundo diluída, em razão da emissão de novas cotas realizadas a critério exclusivo da Administradora.

#### **5. BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA**

A BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi constituída e autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil em 19 de julho de 1968, através do processo no. A-68/2919, publicado no D.O.U. de 29 de julho de 1968. Em janeiro de 2002 a empresa foi transformada em Sociedade Anônima. Em março de 2005 alterou sua sede social para seu atual endereço, na Avenida das Nações Unidas, nº 11857, 11º andar, conjunto 111, São Paulo/SP. Em novembro de 2007 adotou sua denominação social atual, BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A BR-Capital administra atualmente 8 (oito) fundos de investimento imobiliário, totalizando o patrimônio líquido administrado de R\$ 889.397.577,49 (oitocentos e oitenta e nove milhões, trezentos e noventa e sete mil, quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e nove centavos) (valores obtidos na data-base de março/2020).

A Administradora tem se dedicado, em conjunto com sua coligada, Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., na busca de soluções inovadoras no desenvolvimento de empreendimentos, buscando e projetando sistemas de *funding*, a partir de montagens de securitização, focados em aplicações de lastro seguro e renda homogênea.

Sendo pioneira em operações estruturadas com portfólios de base imobiliária na década de 90, a Administradora está envolvida em projetos expressivos colocados no mercado brasileiro, e formou doutrina na exploração de veículos de securitização para diversos tipos de projetos: *shopping-centers*, hospitais, hotéis, complexos para escritórios e para uso múltiplo, bem como edificações para uso especializado. Na mesma década esteve entre os 5 maiores estruturadores de debêntures no *ranking* Anbima, mantendo posição de destaque por 10 anos.

## **6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES**

O Fundo foi constituído em 16 de maio de 2018 e a primeira integralização de cotas ocorreu em janeiro/2020, portanto não existem demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 2018 e 2019, bem como os respectivos pareceres/relatórios do Auditor Independente e relatórios da administração, pois o fundo esteve não operacional.

As informações trimestrais do Fundo podem ser consultadas no link: <http://www.cvm.gov.br/> (nesta página, no menu “acesso rápido”, clicar em “Consulta – Fundos Registrados”. Então digitar o nome do Fundo ou o CNPJ do Fundo e o código de verificação e clicar em *Prosseguir*. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar o sistema Fundo.NET e escolher “Informe Trimestral Estruturado”, por fim, clicar em “Visualizar Documento” ou “Download do Documento”).

## **7. RELACIONAMENTO DA ADMINISTRADORA COM AS ENTIDADES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO**

### **7.1. Relacionamento da Administradora com:**

(ii) Auditor Independente:

A Administradora e o Auditor independente mantêm apenas relacionamento comercial entre Administradora de Fundos e prestadora de serviços de auditoria independente, pois o Auditor Independente presta este serviço a diversos fundos administrados pela Administradora, não havendo qualquer outra ligação entre as empresas.

(iii) Gestora pertence ao mesmo grupo econômico:

A Administradora também realizará a gestão dos ativos do Fundo. Apesar de tais atividades serem desempenhadas pela mesma companhia, a Administradora mantém suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

### **7.2. Potenciais Conflitos de Interesse Entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora e os eventuais prestadores de serviço ao Fundo dependem de

aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

## 8. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como cópias do Prospecto e do Regulamento, poderão ser obtidos junto à Administradora, à CVM e à B3, nos seguintes endereços:

**ADMINISTRADORA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111.

São Paulo – SP

At.: Sra. Carolina Andrea Garisto Gregorio

Telefone: (11) 5508-3500

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

Site: <https://www.brcapital.com.br/site/>

**CVM - Comissão de Valores Mobiliários**

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar

Rio de Janeiro/RJ;

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo/SP

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

Link para o Prospecto: <http://www.cvm.gov.br/> (nesta página, no menu “acesso rápido”, clicar em “Fundos”, em seguida em “Consulta – Fundos Registrados”. Então digitar o nome do Fundo ou o CNPJ do Fundo e o código de verificação e clicar em Prosseguir. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar o sistema Fundo.NET e escolher “Prospecto” ou qualquer outro documento disponível em “Categoria”, “Tipo” ou “Espécie”, por fim, clicar em “Visualizar Documento” ou “Download do Documento”).

**B3 - Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antônio Prado, 48

São Paulo – SP

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

Link para o Prospecto:

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)

## **9. ANEXOS**

*ANEXO I – Instrumento de Constituição do Fundo e Regulamento atualizado e consolidado do Fundo*