

## PROSPECTO DEFINITIVO

# OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 50.352.284/0001-53

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



**RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 18.259.351/0001-87

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04543-000, São Paulo - SP

**CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0FPYCTF002**

**CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 5037924FII**

**TIPO ANBIMA: PAPEL CRI GESTÃO ATIVA**

**SEGMENTO ANBIMA: MULTICATEGORIA**

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/224, em 07 de agosto de 2024\***

**\*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.**

Oferta pública primária de distribuição de até 3.152.917 (três milhões, cento e cinquenta e duas mil, novecentas e dezessete) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 50.352.284/0001-53 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 95,15 (noventa e cinco reais e quinze centavos) por Nova Cota ("Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"). No âmbito da Oferta, será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$52,47 (dois reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), de modo que os subscritores das Novas Cotas deverão pagar o total de R\$ 97,62 (noventa e sete reais e sessenta e dois centavos) ("Preço de Subscrição") por Nova Cota, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN nº 5/2014. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

## R\$ 300.000.052,55\*

(trezentos milhões, cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o montante mínimo da Oferta correspondente a 315.292 (trezentas e quinze mil e duzentas e noventa e duas) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.033,80 (trinta milhões, trinta e três reais e oitenta centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até 788.229 (setecentas e oitenta e oito mil, duzentas e vinte e nove) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e a Gestora, equivalentes a R\$ 74.959.989,35 (setenta e quatro milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e trinta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 375.000.041,90 (trezentos e setenta e cinco milhões, quarenta e um reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.941.146 (três milhões, novecentas e quarenta e uma mil, cento e quarenta e seis) Novas Cotas.

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Investidor que subscrever Novas Cotas durante a colocação das Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anticipo de Encerramento.

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 3,60 (três reais e sessenta centavos) por Nova Cota.

As Novas Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

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

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 32.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos contatos aqui indicados.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3.

A DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO É 07 DE AGOSTO DE 2024.



ADMINISTRADORA



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON  
BARRIEU



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta .....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
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 .....	10
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 .....	10
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>11</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	13
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental .....	13
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	14
Risco de crédito .....	14
As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver .....	14
Risco de mercado das Cotas do Fundo .....	14
Risco de mercado dos Ativos do Fundo .....	15
Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo .....	15
Riscos do uso de derivativos .....	15
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	15
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo .....	16
Riscos institucionais .....	16
Riscos tributários .....	16
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	17
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH .....	17
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI .....	18
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras .....	18
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	19
Riscos regulatórios .....	19
Riscos relativos ao setor imobiliário .....	19
Risco imobiliário .....	19
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários .....	20
Risco do incorporador/construtor .....	20
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....	20
Riscos jurídicos .....	20
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI .....	20
Risco da morosidade da justiça brasileira .....	21
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo .....	21
Risco de ausência de proposta vinculante para o <i>pipeline</i> indicativo .....	21
Risco de desempenho passado .....	21
Risco de aumento dos custos de construção .....	21
Risco de desvalorização dos imóveis .....	22
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....	22
Risco de não concretização da Oferta .....	22
Risco de regularidade dos imóveis .....	22
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	22
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior .....	23



Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....	23
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	23
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	23
Risco de restrição na negociação .....	23
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.....	23
Inexistência de rendimento pré-determinado.....	24
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	24
Risco operacional .....	24
Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos .....	24
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	24
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	24
Risco relativo à concentração e pulverização .....	24
Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez .....	25
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição .....	25
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	25
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora .....	25
Risco de governança.....	25
Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	26
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	26
Risco de liquidação antecipada do Fundo.....	26
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	26
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....	26
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI.....	27
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros .....	27
Riscos de despesas extraordinárias .....	27
Risco de disponibilidade de caixa.....	27
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	27
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	28
Risco relativo às novas emissões de Cotas .....	28
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos.....	28
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	28
Risco de sinistro .....	28
Risco de desapropriação.....	28
Risco de desastres naturais.....	29
Riscos ambientais.....	29
Risco do Estudo de Viabilidade.....	29
Risco de potencial conflito de interesse.....	30
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora .....	30
Risco de vacância.....	30
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	31
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	31
Risco relativo à ausência de garantia .....	31
Risco da marcação a mercado.....	31
Risco de o Fundo não ser capaz de alienar Ativos previamente ao encerramento do seu Prazo de Duração.....	31
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA.....	32
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>33</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....	35
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.....	35
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 pelos coordenadores 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. ....	35

<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>37</b>
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; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	39
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	40
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).....	40
<i>Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta</i> .....	40
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	41
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>43</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	45
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	45
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 .....	45
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	45
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>47</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	49
Distribuição Parcial .....	49
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	49
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	49
8.4 Regime de distribuição.....	49
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	50
Regime de Distribuição .....	50
Procedimento de Distribuição .....	50
Plano de Distribuição .....	50
Procedimento de Distribuição .....	50
Critério de Alocação .....	50
Forma de Subscrição e Integralização .....	50
Liquidação da Oferta .....	51
Encerramento da Oferta .....	51
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....	51
8.7 Formador de mercado .....	51
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	52
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	52
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>53</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	55
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>57</b>
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.....	59
Relacionamento entre a Administradora e a Gestora .....	59
Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante .....	59
Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo .....	59
Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder.....	59
Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante .....	60
Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo.....	60
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>61</b>
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.....	63
Contrato de Distribuição .....	63
Condições Suspensivas da Oferta .....	63
Remuneração .....	65



11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; 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. ....	65
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>67</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	69
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA ..</b>	<b>71</b>
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	73
Regulamento do Fundo .....	73
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 .....	73
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>75</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....	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 .....	77
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	77
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.....	77
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	78
14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	78
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>79</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>83</b>
Base Legal .....	85
Prazo de duração do Fundo .....	85
Política de divulgação de informações.....	85
Público-alvo do Fundo .....	85
Objetivo e Política de Investimento .....	85
Política de amortização e de distribuição de resultados .....	88
Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço .....	89
Carteira de Ativos do Fundo .....	91
Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente .....	91
Classificação ANBIMA do Fundo.....	91
Política de divulgação de informações.....	91
Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas .....	92
Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo.....	92
Perfil da Administradora .....	92
Regras de tributação do Fundo.....	92

## **ANEXOS**

<b>ANEXO I</b>	<b>ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA .....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO .....</b>	<b>105</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>143</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>INFORME ANUAL DO FUNDO.....</b>	<b>179</b>



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pela **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), nos termos e condições do regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 50.352.284/0001-53 (“Fundo”), aprovado em 17 de abril de 2023, por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário*”, conforme alterado pelo “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário*”, celebrado em 26 de maio de 2023 (“Regulamento”) e do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 2ª (segunda) Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), o Coordenador Líder e a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.256, de 28 de agosto de 2013 (“Gestora”) em 07 de agosto de 2024.

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, o Direito de Preferência, dentre outros, foram aprovados por meio do “*Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário*”, celebrado pela Administradora em 07 de agosto de 2024 (“Ato de Aprovação da Oferta”).

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “Ofertantes”.

## 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As cotas do Fundo (“Cotas”) (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão 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 conferirão 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, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia de Cotistas; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo agente escriturador das cotas do Fundo em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 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 CVM 30 (“Investidores”).

É vedada a subscrição de Novas 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 em vigor.

Não serão realizados esforços de colocação de Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas 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, conforme em vigor (“Resolução CVM 35”): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do

Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 (“Pessoas Vinculadas”). Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação de Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no documento de aceitação da Oferta (“Documento de Aceitação”) a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar a emissão de Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”) e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação 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 27.

#### **2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Novas Cotas serão depositadas para: **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

A instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços (“Escriturador”) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas eletronicamente na B3.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas, de forma que o Investidor e/ou Cotista que integralizar suas Novas Cotas fará jus **(i)** aos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 (“Investimentos Temporários”), desde a respectiva data de liquidação, até o último Dia Útil do mês de setembro de 2024; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do mês de outubro de 2024, o Investidor e e/ou Cotista passará a fazer jus a direitos iguais às Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que dentro do período de 36 (trinta e seis) meses contados da data de encerramento da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, e ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (conforme definido no Regulamento) para amortização e resgate da totalidade das Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, conforme o procedimento descrito no artigo 47 do Regulamento.

## **2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Nova Cota objeto da Emissão é equivalente a R\$ 95,15 (noventa e cinco reais e quinze centavos) (“Preço de Emissão”), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

Será devida taxa no valor de R\$2,47 (dois reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Dessa forma, o preço de subscrição será de R\$ 97,62 (noventa e sete reais e sessenta e dois centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas inscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 3,60 (três reais e sessenta centavos) por Nova Cota. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. Não obstante, o valor final a ser arcado pelos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, no ato de subscrição de Novas Cotas será aquele equivalente à Taxa de Distribuição Primária, o qual não sofrerá alterações, independentemente do volume final da Oferta.

## **2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$300.000.052,55 (trezentos milhões e cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”).

O Fundo poderá, a critério da Gestora e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em 788.229 (setecentas e oitenta e oito mil, duzentas e vinte e nove) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 74.999.989,35 (setenta e quatro milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentas e oitenta e nove reais e trinta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Novas Cotas do Lote Adicional”), de forma que a Oferta poderá ser de até R\$ 375.000.041,90 (trezentos e setenta e cinco milhões, quarenta e um reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.941.146 (três milhões, novecentas e quarenta e uma mil, cento e quarenta e seis) Novas Cotas. As Novas Cotas oriundas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

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



A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$30.000.033,80 (trinta milhões, trinta e três reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 315.292 (trezentas e quinze mil, duzentas e noventa e duas) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Atingido tal montante, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

### **2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta será de, inicialmente, 3.152.917 (três milhões, cento e cinquenta e duas mil, novecentas e dezessete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo tal quantidade ser **(i)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no artigo 3 e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, observado o parágrafo abaixo, preponderantemente, em Ativos Alvo e, de maneira remanescente, em Aplicações Financeiras (conforme definições constantes no Regulamento).

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos critérios de elegibilidade que venham a ser aprovados nos termos do parágrafo primeiro do artigo 23 do Regulamento, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE INVESTIMENTO 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”), OU REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL.**

**PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA INSTRUÇÃO CVM 555: [HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/INSTRUCOES/INST555.HTML](https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst555.html) (NESTE WEBSITE CLICAR EM “INSTRUÇÃO CVM 555” (TEXTO CONSOLIDADO)).**

**Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora” na página 30 deste Prospecto Definitivo.**

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto por:

Ativo	Montante (R\$ 000)	Indexador	Remuneração	Duration	Vencimento	LTV	Localização	Tipo de risco
1	26.000	CDI+	6%	2,5	04/27	58%	São Paulo, SP	Financ. Obra
2	24.000	CDI+	5%	2,4	03/27	52%	Campinas, SP	Financ. Obra
3	24.000	CDI+	5%	2,8	04/29	38%	Recife, PE	Financ. Obra
4	23.000	CDI+	5%	3,5	11/29	55%	São Paulo, SP	Financ. Obra
5	21.000	CDI+	5%	3,5	03/29	60%	São Paulo, SP	Financ. Obra
6	20.000	CDI+	5%	1,4	05/26	72%	São Paulo, SP	Financ. Obra
7	18.000	CDI+	5%	2,4	03/27	63%	Campinas, SP	Financ. Obra
8	16.000	IPCA+	12%	3,0	04/29	70%	São Paulo, SP	Corporativo
9	15.000	IPCA+	11%	3,5	12/30	60%	Fortaleza, CE	Financ. Obra
10	15.000	CDI+	5%	3,1	03/28	45%	São Paulo, SP	Financ. Obra
11	14.000	IPCA+	12%	3,0	04/29	70%	São Paulo, SP	Corporativo
12	12.000	IPCA+	11%	3,5	12/30	60%	Fortaleza, CE	Financ. Obra
13	11.000	CDI+	5%	3,1	03/28	47%	São Paulo, SP	Corporativo
14	11.000	CDI+	5%	3,1	03/28	47%	São Paulo, SP	Corporativo
15	11.000	CDI+	5%	3,1	03/28	45%	São Paulo, SP	Financ. Obra
16	10.000	CDI+	5%	2,8	09/29	71%	São Paulo, SP	Financ. Obra
17	10.000	CDI+	5%	2,8	09/29	71%	São Paulo, SP	Financ. Obra
18	10.000	CDI+	4%	3,0	10/29	60%	São Paulo, SP	Financ. Obra
19	9.000	CDI+	5%	2,8	09/29	71%	São Paulo, SP	Financ. Obra
	300.000	CDI+	11%	2,9		58%		
		IPCA+	5%					

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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.

**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**

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

**CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.**

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO.**

**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 (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO 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 relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental**

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 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, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamás” e o estado de Israel; e (v) 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 do 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 o Coordenador Líder, 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, 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 de Risco:** Maior

#### **Risco de crédito**

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, conforme existente, 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 e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver**

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão depositadas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

**Escala Qualitativa de 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 de 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 Cota.

**Escala Qualitativa de 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## **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. 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 de Risco:** Maior

## **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 de Risco:** Maior

## Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, 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 de 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.

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

**Escala Qualitativa de 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 não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos 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, inciso III, da Lei nº 11.033/04, 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, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (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, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas

a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta 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, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) 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 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

**Escala Qualitativa de 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.

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

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585.

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.

**Escala Qualitativa de 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.

**Escala Qualitativa de 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.

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

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos regulatórios

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. 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### 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 encontrem, 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 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 de Risco:** Maior

## **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. Assim, ao Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. 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 consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter 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. Adicionalmente, 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 de Risco:** Maior

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de revisão ou rescisão 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 revisados, 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 de Risco:** Maior

### **Riscos jurídicos**

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.

**Escala Qualitativa de 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.

**Escala Qualitativa de 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 de 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. 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.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, as Cotas do Fundo não estarão disponíveis para negociação no mercado secundário logo após o encerramento da Oferta uma vez que determinados procedimentos operacionais e sistêmicos a serem adotados devem ser implementados e divulgados ao mercado antes da efetiva liberação das cotas para negociação no mercado secundário. Dessa forma, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo**

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, 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, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de desempenho passado**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **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 de 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, o que conseqüentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

**Escala Qualitativa de 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 Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada ao referido percentual de aquisição dos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

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

**Escala Qualitativa de 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 o Coordenador Líder, 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 Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

**Escala Qualitativa de 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.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **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 de Risco: Médio**

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

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder 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 de Risco: Médio**

#### **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 de 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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **Inexistência de rendimento pré-determinado**

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pela Administradora, pela Gestora, pelo FGC -Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os Investidores estão sujeitos ao risco de não obter rendimento ou obter rendimento menor do que pretendiam com o investimento nas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **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 data da integralização das Cotas 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 de Risco:** Menor

### **Risco operacional**

Os ativos de liquidez objeto de investimento pelo Fundo poderão ser 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 de Risco:** Menor

### **Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos**

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, conseqüentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa de 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 de 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 ou o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

**Escala Qualitativa de 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 de Risco:** Menor

#### **Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

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 de 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.

**Escala Qualitativa de 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 de 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 das Sociedades por Ações, 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de 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 (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), 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 e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**Escala Qualitativa de 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 de 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 de Risco:** Menor

#### **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, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Escala Qualitativa de 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 de Risco:** Menor

### **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 de 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.

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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. 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, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

**Escala Qualitativa de 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 de 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 de 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.

**Escala Qualitativa de 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 de Risco:** Menor

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

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

**Escala Qualitativa de 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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de sinistro**

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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de desapropriação**

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.

**Escala Qualitativa de 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. 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **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) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado 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.

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.

**Escala Qualitativa de 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. 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 de 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, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou 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 de 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 de Risco:** Menor

#### **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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de 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

**Escala Qualitativa de 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 de Risco:** Menor

**Risco da marcação a mercado**

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de o Fundo não ser capaz de alienar Ativos previamente ao encerramento do seu Prazo de Duração**

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, e possui prazo de duração determinado. Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderão ter vencimento em prazos superiores ao prazo de duração do Fundo. Nesse sentido, o Fundo poderá não ser capaz de alienar referidos Ativos Alvo no mercado secundário previamente à sua liquidação, de forma que aos Cotistas poderão ser entregues os Ativos diretamente, na proporção da



participação de cada um deles, quando da liquidação do Fundo. Nessa hipótese, o Cotista poderá encontrar dificuldades para alienar tais Ativos entregues pelo Fundo ou para administrar/cobrar os valores devidos pelos respectivos devedores dos Ativos, comprometendo assim a sua liquidez e sua rentabilidade, o que poderá acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas, ou ainda terem que conferir prazo adicional para a alienação dos Ativos pela Gestora.

**Escala Qualitativa de 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.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

**Escala Qualitativa de 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 DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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.**



## 5. CRONOGRAMA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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

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 pelos coordenadores 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.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	07/08/2024
2	Data-base que identifica os Cotistas com Direito de Preferência	12/08/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/08/2024
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/08/2024
5	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	27/08/2024
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/08/2024
7	Data do Procedimento de Alocação	27/08/2024
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência e Data de Liquidação da Oferta	29/08/2024
9	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	03/02/2025

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO”.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas 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 Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os Documentos 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 Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e 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 (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

**Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário”, em seguida em “Documentos”, e, então, localizar a opção desejada);

**Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website clicar em “Mercado de Capitais – Download” depois em “2024”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);

**Gestora:** [www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br) (neste website clicar em “Fundos”, depois clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário” ou “ROPP11”, em seguida clicar em “Documentos da Oferta Pública”, e, então, localizar a opção desejada);

**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 Públicas de Distribuição”, em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada); e

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <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 “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.



## 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; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas no Balcão B3 em 05 de julho de 2023.

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

Cotações Anuais - últimos cinco anos (até 30/06/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>
<b>2024</b>	97,58	98,27	99,26
<b>2023</b>	97,05	97,45	98,36
<b>2022</b>	N/A	N/A	N/A
<b>2021</b>	N/A	N/A	N/A
<b>2020</b>	N/A	N/A	N/A

Cotações Trimestrais - últimos dois anos (até 30/06/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>
<b>2º Trimestre/2024</b>	<b>98,09</b>	<b>98,37</b>	<b>99,26</b>
<b>1º Trimestre/2024</b>	97,58	98,17	98,64
<b>4º Trimestre/2023</b>	97,28	97,65	98,36
<b>3º Trimestre/2023</b>	97,05	97,25	97,61
<b>2º Trimestre/2023</b>	97,61	97,61	97,61
<b>1º Trimestre/2023</b>	N/A	N/A	N/A
<b>4º Trimestre/2022</b>	N/A	N/A	N/A
<b>3º Trimestre/2022</b>	N/A	N/A	N/A

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 30/06/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>
<b>Jun/24</b>	98,09	98,50	99,26
<b>Mai/24</b>	98,09	98,22	98,26
<b>Abr/24</b>	98,26	98,40	98,49
<b>Mar/24</b>	98,49	98,60	98,64
<b>Fev/24</b>	97,58	97,91	98,64
<b>Jan/24</b>	97,58	98,01	98,36

<sup>(1)</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota Patrimonial;

<sup>(2)</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota Patrimonial no período; e

<sup>(3)</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota Patrimonial.

<sup>(4)</sup> Dado que o Fundo é Cetipado, os valores são baseados na Cota Patrimonial de fechamento.

## 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Observado o disposto no Regulamento, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 2,04135189870 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) exclusivamente junto ao Coordenador Líder, fora do ambiente B3 (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder: (a) os Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do exercício do Direito de Preferência (inclusive); (b) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada após a data de encerramento do exercício do Direito de Preferência; e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e na data prevista no cronograma da Oferta, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”).

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

**É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

**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).**

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

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

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	315.292	1.859.816	180.776.466,68	97,20	16,95%
2	3.152.917	4.697.441	450.776.485,43	95,96	67,12%
3	3.941.146	5.485.670	525.776.474,78	95,85	71,84%

\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de junho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (28/06/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (28/06/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (28/06/2024) (R\$)
1.544.524	150.780.919,60	97,62

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 28 de junho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco “Risco de diluição imediata no valor dos investimentos”, na página 28 deste Prospecto Definitivo.

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

O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das Cotas, representando pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido do Fundo e o número de Cotas emitidas, subtraídos do custo unitário de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 16, inciso I, item “(ii)” da versão vigente do Regulamento, conforme aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta.



(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

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas, de forma que o Investidor e/ou Cotista que integralizar suas Novas Cotas fará jus (i) aos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, desde a respectiva data de liquidação, até o último Dia Útil do mês de setembro de 2024; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do mês de outubro de 2024, o Investidor e/ou Cotista passará a fazer jus a direitos iguais às Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

## 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 fundos de investimento imobiliários não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliários têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário, que, no caso do presente Fundo, se dá em mercado de balcão organizado e não em bolsa de valores, o que implica menor liquidez.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 32 DESTE 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.**

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

## 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

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (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 (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) 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 contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) 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, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, , no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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 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, após obtido o respectivo registro 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 ou indeferir o requerimento do registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) 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 as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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 do Contrato de Distribuição ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida abaixo), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Eventual adesão de Participantes Especiais da Oferta após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.



## 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

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores interessados em adquirir Novas Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da apresentação de suas ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta a que seja distribuída (1) a totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta, ou (2) montante financeiro igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Novas Cotas indicadas nas suas ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme o caso; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), as ordens de investimento e/ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item “(2)” acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas.

Caso a quantidade de Novas Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder. Em caso de cancelamento da Oferta, a devolução dos recursos aos Investidores será realizada em data a ser informada após o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM. A devolução dos recursos aos Investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” 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

Considerando que a presente Emissão é destinada exclusivamente a investidores qualificados, não haverá destinação a investidores específicos.

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

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, o Direito de Preferência, dentre outros, foram aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

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

A Oferta deverá ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, atualmente em vigor (“Código de Ofertas ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros ANBIMA, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido).

## 8.4 Regime de distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

### Regime de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

### Procedimento de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”).

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas deverão ser distribuídas 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 Novas Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 (“Período de Distribuição”).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

### Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Administradora e da Gestora, elaborará plano de distribuição das Novas Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 (“Plano de Distribuição”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

### Procedimento de Distribuição

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (iii) realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, observados, se necessários, os Critérios de Alocação (conforme abaixo definido) (“Procedimento de Alocação”).

### Critério de Alocação

Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao valor total da Oferta, os Documentos de Aceitação serão alocados por ordem de chegada pelo Coordenador Líder e poderá haver rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder. Caso a demanda atinja o volume total da Oferta antes do fim do Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores serão informados por e-mail sobre o encerramento da aceitação das ordens.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

### Forma de Subscrição e Integralização

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a integralização de Novas 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 Novas Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Novas Cotas, mediante envio de ordem de investimento ou de Documento de Aceitação, conforme o caso, o Coordenador Líder deverá disponibilizar o Regulamento.

#### Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta e do Direito de Preferência será realizada de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3 e do Escriturador, na respectiva data de liquidação indicada no cronograma constante deste Prospecto Definitivo.

Não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas, de forma que o Investidor e/ou Cotista que integralizar suas Novas Cotas fará jus (i) aos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, desde a respectiva data de liquidação, até o último Dia Útil do mês de setembro de 2024; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do mês de outubro de 2024, o Investidor e e/ou Cotista passará a fazer jus a direitos iguais às Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Caso as Novas 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 Novas Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data pretendida para a liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Novas Cotas pelo Investidor, o Coordenador Líder poderá, dentro do prazo acima previsto, transferir as Novas Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Novas Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Novas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir ou subscrever e pagar e integralizar tais Novas Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Novas Cotas ou até o término do Prazo de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

#### Encerramento da Oferta

Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a Oferta será encerrada e o Coordenador Líder deverá informar o resultado da Oferta no anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), independentemente do número de Novas Cotas que vierem a ser adquiridas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

#### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas foram admitidas para negociação no mercado secundário por meio do Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

A colocação das Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Investidor da Oferta que subscrever Novas Cotas durante a colocação das Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Coordenador Líder e pela Administradora, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

#### **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, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento.

## 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 Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

## 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta é de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 475,75 (quatrocentos e setenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 488,10 (quatrocentos e oitenta e oito reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido **(a)** caso o total de Novas Cotas correspondente às ordens de investimento ou aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta direcionada aos Investidores não institucionais, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à oferta direcionada aos Investidores não institucionais serão rateadas entre os Investidores não institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(b)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à 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.

O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.



## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**



(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**

### **Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder**

O Coordenador Líder é o BTG Pactual Investment Banking Ltda., que é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o BTG Pactual Investment Banking Ltda. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*.

A Administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do BTG Pactual Investment Banking Ltda., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

A Administradora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Coordenador Líder é a instituição responsável pela colocação das Novas Cotas da presente Emissão, sob o regime de melhores esforços.

### **Relacionamento entre a Administradora e a Gestora**

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

A Administradora 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 entre a Administradora e o Custodiante**

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### **Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo**

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos relacionados à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, caso contratado, ou pessoas a eles ligadas, se houver, conforme descritos de forma exemplificativa no parágrafo terceiro do artigo 23 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### **Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos abertos e fundos imobiliários geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em ofertas de cotas de outros fundos de investimento imobiliário geridos pela Gestora.

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



### **Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

### **Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo**

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no § 3º do artigo 23 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.



## 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 Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

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 75 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Os termos do Contrato de Distribuição, bem como a distribuição das Novas Cotas têm sua eficácia condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à boa regularidade e satisfação de todos os aspectos jurídicos, contratuais, legais e regulatórios, direta ou indiretamente envolvidos na Oferta, bem como atendimento das condições precedentes listadas abaixo, em comum acordo entre as partes do Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta pela CVM (“Condições Suspensivas”), sendo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição nos outros documentos da Oferta:

- (i) negociação, preparação e formalização, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, aos assessores legais e a Gestora, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta (“Documentação da Oferta”);
- (ii) manutenção de toda a estrutura regulatória de contratos, licenças e autorizações existentes e relevantes necessárias para a condição fundamental de funcionamento do Fundo e a Gestora, conforme aplicável;
- (iii) obtenção pelo Fundo, suas afiliadas, de todas as autorizações, aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA (conforme abaixo definido), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3;
- (vi) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, respectivamente, como administrador fiduciário e como gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, respectivamente, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vii) fornecimento, em tempo hábil, pelos Ofertantes, ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta (“Procedimento de Backup”), de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (viii) contratação e remuneração pelo Fundo dos prestadores de serviços necessários à boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as partes do Contrato de Distribuição, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais e ao Escriturador;
- (ix) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações referentes à publicidade sobre a Emissão e a Oferta objeto do Contrato de Distribuição;
- (x) cumprimento, pelo Fundo e pela Gestora, conforme aplicável, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta de que sejam parte, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

- (xi) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta e do plano de distribuição das Novas Cotas através de qualquer meio admitido nos termos da Resolução CVM 160;
- (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos assessores legais (*legal opinion*), de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais da Gestora que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xiv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA;
- (xv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial, ou de regimes similares, conforme aplicável, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”) ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Gestora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal, quando houver, ou no prazo de 30 (trinta) dias, quando não houver prazo legal; (d) propositura, pela Gestora, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso pela Gestora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e/ou (f) encerramento das atividades da Gestora;
- (xvi) inexistência de violação ou indício de violação, pelo Fundo e/ Gestora (ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas), de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem a elas aplicáveis, as Leis nº 12.259, de 30 de novembro de 2011, nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846 de 1 de agosto de 2013, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* (“Leis Anticorrupção”);
- (xvii) rigoroso cumprimento pelo Fundo e/ou Gestora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e/ou Gestora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;
- (xviii) não ocorrência, até a liquidação da Oferta (ou seja, até 29 de agosto de 2024), de qualquer alteração no controle direto ou indireto da Gestora. Entende-se por “controle” o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) realização de estudo de viabilidade com informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do estudo de viabilidade se tornem insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas;
- (xx) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Fundo perante o Coordenador Líder;
- (xxi) declaração de veracidade do Fundo e da Gestora, mediante assinatura do Contrato de Distribuição, atestando, dentre outros, que as informações contidas nos demais documentos da Oferta a seu respeito são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xxii) conclusão do processo de levantamento e análise detalhada de informações de forma satisfatória ao Coordenador Líder, realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder, que analisará o Fundo e a Gestora sob o aspecto exclusivamente societário, com a finalidade de conferência dos poderes dos signatários nos documentos da Oferta e confirmação de não existência de inconsistência à constituição e formalização da Oferta; e
- (xxiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de um checklist de cumprimento das disposições vigentes das regras da ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis às regras ANBIMA, elaborado pelo assessor legal da Oferta, antes da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme modelo de checklist enviado pelo Coordenador Líder.

## Remuneração

O Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: equivalente a 1,00% (um por cento) calculado sobre o valor total de Novas Cotas efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, pago pelo Fundo em uma única parcela na Data da Liquidação, com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento), calculado sobre o valor total de Novas Cotas efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, pago pelo Fundo em uma única parcela na Data da Liquidação, com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição” e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, o “Comissionamento”).

O pagamento da Comissão de Coordenação e Estruturação e da Comissão de Distribuição acima descritas para o Coordenador Líder deverá ser feito à vista na data de liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder.

O Comissionamento deverá ser acrescido dos valores relativos aos tributos que incidem sobre os serviços que serão prestados pelo Coordenador Líder, a saber: (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; (ii) Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; (iii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, devidos, direta ou indiretamente, em decorrência das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, incidentes sobre as remunerações acima descritas e sobre o eventual ressarcimento de despesas. Caso qualquer um desses tributos seja devido, o Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, e a Gestora deverão, as quantias adicionais que sejam necessárias para que o Coordenador Líder, receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita das comissões pagas, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes.

**11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; 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.**

Os custos e despesas da Oferta serão suportados em parte com recursos da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$ <sup>1</sup>	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao valor da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.750.000,42	0,95	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	400.525,78	0,10	0,11%
Comissão de Distribuição <sup>2</sup>	8.625.000,96	2,18	2,30%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	921.209,29	0,23	0,25%
<b>COMISSIONAMENTO</b>	<b>13.696.736,45</b>	<b>3,47</b>	<b>3,65%</b>
Assessores Legais	169.650,17	0,04	0,05%
CVM - Taxa de Registro	115.420,40	0,02	0,03%
Custos de Marketing e Outros Custos	220.000,00	0,05	0,06%
<b>TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA</b>	<b>14.201.807,02</b>	<b>3,60</b>	<b>3,79%</b>

<sup>1</sup> Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$300.000.052,55 (trezentos milhões, cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

<sup>2</sup> A Comissão de Coordenação e Estruturação e a Comissão de Distribuição e os tributos incidentes sobre elas serão arcados em parte pela Gestora, e em parte pela Taxa de Distribuição Primária.



**O CUSTO UNITÁRIO POR NOVA 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. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS DO LOTE ADICIONAL.**



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**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**

Não aplicável à referida Oferta, dado não haver ativo alvo individualizado para aquisição pelo Fundo com os recursos provenientes da Oferta.

**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.**

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

#### Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto Definitivo. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no “Artigo 1º - Do Fundo; Artigo 2 - Do Objeto; Artigo 3 - Da Política De Investimentos; Artigo 10 - Da Administração E Gestão; Artigo 15 - Da Emissão De Cotas Para Constituição Do Fundo; Artigo 16, VI - Das Novas Emissões E Das Ofertas Públicas De Cotas Do Fundo; Artigo 18 - Da Taxa De Ingresso; Artigo 19 - Da Política De Distribuição De Resultados; Artigo 21 - Das Obrigações E Responsabilidades Da Administradora; Artigo 22; Artigo 26 - Da Remuneração Da Administradora; Artigo 30 - Da Assembleia Geral Dos Cotistas; Artigo 44 - Das Despesas E Encargo Do Fundo; E Artigo 48 - Da Amortização De Cotas, Dissolução E Liquidação Do Fundo” do Regulamento.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no “Artigo 10 - Da Administração e da Gestão”, “Artigo 21 - Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora” e “Artigo 25 - Das Vedações da Administradora e da Gestora” do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, 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”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

### **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**

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais. Com relação aos informes mensais, trimestrais, bem como os informes anuais e demonstrações financeiras do Fundo, quando passarem a ser disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

**<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”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.)

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

---

<b>Administradora</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com   OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
-----------------------	--

---

<b>Gestora</b>	<b>RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º Andar, Conj. nº 122, CEP 04543-000 São Paulo - SP Telefone: (11) 4083-9144 E-mail: ra@rbrasset.com.br / legal@rbrasset.com.br
----------------	---

---

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

---

<b>Assessor Jurídico da Oferta</b>	<b>CESCON, BARRIEU, FLESCHE E BARRETO ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100 São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500
------------------------------------	---

---

<b>Coordenador Líder</b>	<b>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / OL-Legal-Ofertas@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-2000
--------------------------	---

---

<b>Escriturador e Custodiante</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2715
-----------------------------------	--

---

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

---

<b>Auditor Independente</b>	<b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Itaim Bibi CEP 04571-010 São Paulo – SP Telefone: (11) 3886-5100
-----------------------------	---

---

**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 À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**



Os Investidores poderão obter, no endereço eletrônico indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como as informações adicionais referentes ao Fundo.

#### **14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 17 de abril de 2023 sob o nº 0323031.

#### **14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, b, da Resolução CVM 160.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado. Dentro do período de 36 (trinta e seis) meses contados da data de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (abaixo definido) para amortização e resgate da totalidade das cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, conforme o procedimento descrito no artigo 47 do Regulamento.

### **Política de divulgação de informações**

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do Cotista do Fundo.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

### **Público-alvo do Fundo**

Não obstante a presente oferta ser destinada a Investidores Qualificados, o Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, incluindo pessoas naturais e jurídicas, e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do Fundo.

### **Objetivo e Política de Investimento**

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; e, complementarmente, em a) letras hipotecárias (“LH”); b) letras de crédito imobiliário (“LCI”); c) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); d) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); e e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 84”); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; g) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e h) debêntures, 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 FII (“Ativos Alvo”).



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

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

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas acima, os recursos do Fundo serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

A carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo será gerida pela Gestora. A Gestora desempenha suas atribuições conforme disposto no Regulamento, no “Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento”, celebrado com Fundo, representado por sua Administradora (“Contrato de Gestão”) e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições da ANBIMA e do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros ANBIMA.

As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pela, de forma discricionária, observada a política de investimentos do Fundo, o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, bem como:

- (i) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
- (ii) em relação às cotas de fundo de investimento adquiridas pelo Fundo, tais fundos obrigatoriamente deverão ter como política de investimento, direta ou indireta, o investimento em créditos de natureza imobiliária e, preferencialmente, deverão ser fundos que tenham como política a distribuição periódica de rendimentos;
- (iii) 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 CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (iv) competirá à Gestora decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo a Administradora, para tanto, outorgar poderes para que a Gestora celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins;
- (v) os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos aqui prevista, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 23 do Regulamento (e observadas as autorizações lá estabelecidas);
- (vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Em relação aos CRI que vierem a ser adquiridos pelo Fundo, a Administradora analisará as regras de limite de concentração de devedores para fins da Resolução CVM 60, no momento da aquisição do ativo, cabendo à Administradora notificar a Administradora sempre que esta regra deixar de ser cumprida, em até 02 (dois) Dias Úteis contados de tal ocorrência, para que as providências de enquadramento e reenquadramento do Fundo sejam devidamente tomadas.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento, realizar operações classificadas como “*day trade*”.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;
- (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;
- (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Gestora, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a Administradora e/ou a Gestora não concordem com a precificação baseada no manual de precificação da instituição custodiante, a Administradora e a Gestora, em conjunto com a instituição custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Os recursos das emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e a manutenção do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados, de forma discricionária pela Gestora, sem prejuízo da regulamentação aplicável, para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Performance do Fundo; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo; c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e/ou d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência, conforme definido abaixo, não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput do artigo 8º do Regulamento, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V do Regulamento, a Administradora e/ou a Gestora poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou mediante aprovação Administradora, nos termos do artigo 16 e seguintes do Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”, acima.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

### **Política de amortização e de distribuição de resultados**

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de Assembleia Geral de Cotistas.

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

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

O Fundo terá prazo indeterminado, observado o disposto no parágrafo primeiro do artigo 1º do Regulamento. Os Cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do Fundo por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do artigo 29 do Regulamento.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo ou amortização integral dos ativos detidos pelo 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 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou amortização dos ativos detidos pelo 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 forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

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 aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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 amortização total das Cotas do Fundo, 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: (a) 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; (b) 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 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, acompanhada do relatório do auditor independente.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até o 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos”, respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

Os resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que (i) excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos acima e (ii) não sejam destinados à Reserva de Contingência, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos de Liquidez e/ou em Ativos Imobiliários, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição, independentemente de aprovação da Assembleia Geral.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 19º do Regulamento.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

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

### **Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço**

#### Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance

A Administradora fará jus a uma remuneração variável, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, conforme tabela abaixo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deverá ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo (“Taxa de Administração”).

Início da Faixa	Final da Faixa	Taxa de Administração
-	150.000.000,00	1,30%
150.000.000,01	350.000.000,00	1,29%
350.000.000,01	600.000.000,00	1,28%
600.000.000,01	800.000.000,00	1,27%
800.000.000,01	1.000.000.000,00	1,26%
Acima de 1.000.000.000,00	-	1,25%



Ainda, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, contudo, a um mínimo de R\$5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, a ser pago a terceiros, nos termos do Regulamento (“Taxa de Escrituração”).

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

#### Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_x)]\}$$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Taxa de Correção<sub>x</sub> = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive);
- PL Base = Valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

- PL Contábil = patrimônio líquido contábil mensal do FUNDO ao final do período de apuração;
- Distribuições Corrigidas = Soma dos rendimentos e amortizações efetivamente pagos no período de apuração, devidamente corrigidas pelo Índice de Correção desde seu pagamento.

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

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

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

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no parágrafo 4º acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

## Carteira de Ativos do Fundo

Ao término do mês de junho de 2024, a carteira do Fundo é composta dos seguintes ativos:

Ativo	Rating	Index	Taxa de Aquisição	Taxa MTM <sup>1</sup>	Montante Curva <sup>2</sup> (R\$ MM)	Montante MTM <sup>3</sup> (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI Tarjab Lauto	A+	CDI+	5,00%	5,56%	14,5	14,5	9,6%	2,0	out-26	Financ.Obra	Core	70%
CRI Patriani	A-	CDI+	5,00%	5,08%	14,3	14,3	9,5%	1,6	ago-26	Financ.Obra	Core	75%
CRI Yuny*	A	CDI+	4,30%	3,50%	13,6	13,6	9,0%	0,5	dez-24	Corporativo	Core	59%
CRI Tael*	A+	CDI+	4,00%	3,28%	13,5	13,5	9,0%	3,2	abr-30	Financ.Obra	Core	74%
CRI Pernambuco*	BBB+	CDI+	5,50%	5,00%	10,0	10,0	6,6%	2,8	out-27	Financ.Obra	Core	38%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	9,2	9,2	6,1%	0,8	jan-26	Estoque	Core	62%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	A+	IPCA+	12,40%	9,09%	7,0	8,3	5,5%	5,6	ago-35	Carteira Pulv.	Core	65%
CRI MOSJardins e Pinheiros*	BBB+	IPCA+	10,21%	10,85%	7,9	7,9	5,2%	1,2	dez-25	Financ.Obra	Core	48%
CRI Arqos	BBB-	CDI+	7,50%	7,77%	7,8	7,8	5,2%	2,1	nov-26	Corporativo	Core	24%
CRI Yuny II CDI	BBB+	CDI+	5,00%	5,03%	7,5	7,5	5,0%	1,4	mai-27	Corporativo	Core	68%
CRI Carteira MRV III (Série II)*	A+	CDI+	4,00%	3,00%	5,2	5,2	3,5%	2,9	dez-27	Corporativo	Core	86%
CRI Carteira MRV V (Série III)	A+	IPCA+	11,25%	12,09%	5,4	5,1	3,4%	6,2	nov-35	Carteira Pulv.	Core	69%
CRI Setin SP	AA-	CDI+	3,50%	3,50%	4,6	4,6	3,0%	0,6	jan-25	Estoque	Core	42%
CRI Setin Perdizes	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	2,9	2,9	1,9%	1,0	jul-25	Estoque	Core	18%
CRI You	A-	CDI+	5,00%	5,00%	2,3	2,3	1,5%	1,4	mai-26	Financ.Obra	Core	77%
CRI Tarjab Origem	A	CDI+	5,00%	5,00%	2,0	2,0	1,3%	0,6	jul-25	Financ.Obra	Core	73%
CRI Carteira MRV V (Série II)	A+	IPCA+	10,00%	10,88%	1,9	1,9	1,2%	5,2	out-33	Carteira Pulv.	Core	69%
<b>Carteira de CRIs</b>		<b>CDI+</b> <b>IPCA+</b>	<b>4,79%</b> <b>11,21%</b>	<b>4,61%</b> <b>10,50%</b>	<b>129,8</b>	<b>130,6</b>	<b>86,6%</b>	<b>2,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61%</b>

**Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente**

**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.**

### Classificação ANBIMA do Fundo

Nos termos do Regulamento, para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão anterior e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10”, de 23 de maio de 2019”, o Fundo é classificado como “Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa” e “Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários”.

Com a vigência do novo Código ANBIMA de Administração e Gestão e das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente a partir de 30 de novembro de 2023, o Fundo é classificado, na presente data, como “Papel CRI Gestão Ativa”, segmento “Multicategoria”.

### Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472 e/ou pela regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.



## **Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas**

Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas no Regulamento.

Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido abaixo.

As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 29 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais mencionados acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

### **Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo**

#### Perfil da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra aproximadamente R\$ 807,130 bilhões (Ranking de Administração de Fundos de Investimento da ANBIMA, junho de 2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA.

#### Perfil da Gestora

A RBR Gestão de Recursos Ltda. foi fundada em 2013 e é uma gestora independente de recursos, devidamente registrada na CVM, com foco exclusivo no mercado imobiliário e infraestrutura, a qual conta com 55 (cinquenta e cinco) profissionais dedicados e modelo de *partnership* vivo composto por 17 (dezesete) sócios e executivos com ampla experiência no mercado imobiliário e financeiro.

Atualmente, e conforme o “Ranking de Gestores de Fundos de Investimento” divulgado pela ANBIMA, a Gestora tem sob gestão, aproximadamente, R\$ 10,0 bilhões em fundos de investimento e carteiras discricionárias administradas, na posição 94 do referido *ranking*, sendo um dos maiores gestores no segmento de gestão de fundos de investimento imobiliário.

Fonte: [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/gestores.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/gestores.htm); e <https://www.rbrasset.com.br/>.

### **Regras de tributação do Fundo**

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

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

## ***Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo***

### ***A) IOF/Títulos***

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Novas Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, 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 Novas 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 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos 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.

### ***B) IOF/Câmbio***

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto 6.306.

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

### ***C) IR***

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

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

#### **(i) Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

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

O IR pago será considerado: (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). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

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



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 conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

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

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Novas Cotas em bolsa de valores não estão sujeitos à incidência do imposto de renda.

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas residentes no exterior pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em JTF.

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 17% (dezesete por cento), assim como o país ou dependência 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. De todo modo, no entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados JTF aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 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 17% (dezesete por cento); (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 17% (dezesete por cento), os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

## **Tributação aplicável ao Fundo**

### **A) IOF/Títulos**

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, 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.

### **B) IR**

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

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

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

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

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

### **C) Outras considerações**

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

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

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

**A ADMINISTRADORA E 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.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
<b>ANEXO II</b>	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO IV</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR  
OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 50.352.284/0001-53 (“Fundo” e “Administradora”, respectivamente), resolve:

(a) aprovar a contratação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”), para intermediar a distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 12º andar, conjunto 122, Sala 01, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 (“Gestora”), nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

(b) aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“Novas Cotas”) e a oferta pública de cotas do Fundo para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), nos seguintes termos:

(i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;

(ii) **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores”);

(iii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.052,55 (trezentos milhões, cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da

Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);

**(iv) Quantidade de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 3.152.917 (três milhões, cento e cinquenta e duas mil, novecentas e dezessete) Novas Cotas, podendo referido montante ser **(a)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou **(b)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

**(v) Preço de Emissão:** o preço de cada Nova Cota objeto da Segunda Emissão é de R\$ 95,15 (noventa e cinco reais e quinze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado nos termos do artigo 16, I, item “ii” do Regulamento (“Preço de Emissão”);

**(vi) Taxa de Distribuição Primária:** será devida taxa no valor de R\$ 2,47 (dois reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores e pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que: **(a)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(b)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

**(vii) Preço de Subscrição:** o preço de subscrição de cada Nova Cota será equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 97,62 (noventa e sete reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota;

**(viii) Novas Cotas do Lote Adicional:** o Fundo poderá, a critério da Gestora e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 74.999.989,35 (setenta e quatro milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentas e oitenta e nove reais e trinta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 788.229 (setecentos e oitenta e oito mil, duzentas e vinte e nove) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta (“Novas Cotas do Lote Adicional”), de forma que a Oferta poderá ser de até R\$ 375.000.041,90 (trezentos e setenta e cinco milhões, quarenta e um reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.941.146 (três milhões, novecentas e quarenta e uma mil, cento e quarenta e seis) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

**(ix) Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

**(x) Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta é de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 475,75 (quatrocentos e setenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 488,10 (quatrocentos e oitenta e oito reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido **(a)** caso o total de Novas Cotas correspondente às ordens de investimento ou aos pedidos de subscrição da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta direcionada aos Investidores não institucionais, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à oferta direcionada aos Investidores não institucionais serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(b)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à 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. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

**(xi) Distribuição Parcial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta correspondente a 315.292 (trezentas e quinze mil, duzentas e noventa e duas)) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.033,80 (trinta milhões, trinta e três reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores interessados em adquirir Novas Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da apresentação de suas ordens de investimento e/ou pedidos de subscrição, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta a que seja distribuída (1) a totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta, ou (2) montante financeiro igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Novas Cotas indicadas nas suas ordens de investimento e/ou pedidos de subscrição, conforme o caso; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento e/ou pedidos de subscrição, conforme o caso, atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), as ordens de investimento e/ou pedidos de subscrição, conforme o caso, em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item “(2)” acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso a quantidade de Novas Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta não

seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder. Em caso de cancelamento da Oferta, a devolução dos recursos aos Investidores será realizada em data a ser informada após o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM. A devolução dos recursos aos Investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes;

**(xii) Direito de Preferência:** será assegurado aos cotistas do Fundo que possuam cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser definido na documentação da Oferta, de acordo com os termos e condições previstos no regulamento do Fundo e nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”), observado que o Direito de Preferência será realizado fora do ambiente da B3, nos termos da documentação da Oferta;

**(xiii) Taxa de ingresso e saída:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Segunda Emissão, nem na aquisição de cotas no mercado secundário;

**(xiv) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**(xv) Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos do Fundo descrita no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento) que estejam compreendidos na Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) do Fundo;

**(xvi) Número de Séries:** série única;

**(xvii) Forma de Distribuição:** pública, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160;

**(xviii) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Balcão B3”, respectivamente); e **(b)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3;

**(xix) Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o

caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**(xx) Tipo de Distribuição:** primária;

**(xxi) Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, exceto se todas as Novas Cotas tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”); e

**(xxii) Coordenador Líder:** o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13; e

**(xxiii) Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Segunda Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 07 de agosto de 2024.

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

**MOBILIÁRIOS**

REINALDO  
GARCIA  
ADAO:092052  
26700

Digitally signed by  
REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700  
Date: 2024.08.07  
16:45:43 -03'00'

SANDRA IRENE  
ZUNIGA  
CAMACHO:0869  
5722880

Digitally signed by  
SANDRA IRENE ZUNIGA  
CAMACHO:0869572288  
Date: 2024.08.07  
16:46:11 -03'00'

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO II**

---

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO

### DO FUNDO

**Art. 1º.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei n.º 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**§ 1º.** Dentro do período de 36 (trinta e seis) meses contados da data de encerramento da primeira emissão de cotas do FUNDO (“Prazo para Migração”), a ADMINISTRADORA (abaixo definida), observando a recomendação da GESTORA (abaixo definido), poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou outra instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (abaixo definido) para amortização e resgate da totalidade das cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, conforme o procedimento descrito no artigo 47 deste Regulamento.

**§ 2º.** O FUNDO é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominado “ADMINISTRADORA”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>).

**§ 3º.** O FUNDO é destinado ao público em geral, qual seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, incluindo pessoas

naturais e jurídicas, e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do FUNDO e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do FUNDO.

§ 4º. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

## **DO OBJETO**

**Art. 2º.** O FUNDO tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; e, complementarmente, em a) letras hipotecárias (“LH”); b) letras de crédito imobiliário (“LCI”); c) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); d) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); e e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 84”); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; g) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e h) debêntures, 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 FII (“Ativos Alvo”).

**Parágrafo único.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do FUNDO serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

I. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. A carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO será gerida pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 12º andar, conjunto 122, Sala 01, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, contratada pela ADMINISTRADORA nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la (“GESTORA”). A GESTORA desempenha suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, no “Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento”, celebrado com FUNDO, representado por sua ADMINISTRADORA (“Contrato de Gestão”) e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA” e “Código ANBIMA”).

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do FUNDO, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pela GESTORA, de forma discricionária, observada a política de investimentos do FUNDO, o enquadramento da carteira do FUNDO nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como:

(i) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do FUNDO deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(ii) em relação às cotas de fundo de investimento adquiridas pelo FUNDO, tais fundos obrigatoriamente deverão ter como política de investimento, direta ou indireta, o investimento em créditos de natureza imobiliária e, preferencialmente, deverão ser fundos que tenham como política a distribuição periódica de rendimentos;

(iii) 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 CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à ADMINISTRADORA e à GESTORA respeitar as regras de enquadramento e

desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

**(iv)** Competirá à GESTORA decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras de titularidade do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento, devendo a ADMINISTRADORA, para tanto, outorgar poderes para que a GESTORA celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins;

**(v)** Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do FUNDO poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 23 deste Regulamento (e observadas as autorizações lá estabelecidas);

**(vi)** Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o FUNDO poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o FUNDO.

**§ 1º.** Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**§ 2º.** É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento, realizar operações classificadas como “*day trade*”.

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

**§ 1º.** Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do FUNDO, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

**§ 2º.** Caso, a qualquer momento durante a existência do FUNDO, a GESTORA, exercendo a gestão do FUNDO, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo FUNDO, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não concordem com a precificação baseada no manual de precificação da instituição custodiante, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, em conjunto com a instituição custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

**Parágrafo único.** O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e a manutenção do FUNDO.

**Art. 7º.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas, tampouco conforme a

Rentabilidade Alvo.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados, de forma discricionária pela GESTORA, sem prejuízo da regulamentação aplicável, para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Performance do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo; c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e/ou d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas.

**Parágrafo único.** Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência, conforme definido abaixo, não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, acima, a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou mediante aprovação ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 16 e seguintes deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”, acima.

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

**Art. 10.** A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

**§ 1º.** 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 lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

**§ 2º.** A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada, (“Lei nº 8.668”), a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as

determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**§ 3º.** A ADMINISTRADORA, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do FUNDO:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à ADMINISTRADORA e à GESTORA, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos ou aos Ativos Alvo, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do FUNDO.

**§ 4º.** Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**§ 5º.** A ADMINISTRADORA poderá contratar formador de mercado para as cotas do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 11.** A ADMINISTRADORA deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

**§ 1º.** Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

**§ 2º.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do FUNDO compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

**§ 3º.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do FUNDO, nos termos do artigo 42 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 11 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida à ADMINISTRADORA, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 42 deste Regulamento.

**Art. 12.** Caberá à GESTORA:

- I. negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo, em nome do FUNDO, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o FUNDO, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelos FUNDOS, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias (“Política de Voto”), nos termos do parágrafo 3º deste artigo;
- IV. exercer e diligenciar, em nome do FUNDO, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do FUNDO;
- V. fornecer à ADMINISTRADORA, sempre que justificadamente solicitado pela ADMINISTRADORA, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o FUNDO, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo FUNDO;
- VI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de GESTORA e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários

integrantes da carteira do FUNDO;

**VII.** quando entender necessário, solicitar à ADMINISTRADORA o desdobramento ou agrupamento das Cotas para posterior divulgação aos cotistas; e

**VIII.** 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.

**§ 1º.** A GESTORA, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O FUNDO, por meio da ADMINISTRADORA e por este instrumento, constitui a GESTORA seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

**§ 2º.** É vedado à ADMINISTRADORA ou à GESTORA o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO. A contratação de partes relacionadas à ADMINISTRADORA e/ou à GESTORA, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**§ 3º.** A política de exercício de direito de voto adotada pela GESTORA pode ser obtida no seu site, no seguinte endereço: <https://www.rbrasset.com.br/manuais-cvm/>.

**A GESTORA 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 PELA GESTORA. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

## **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 13.** Poderão constar do patrimônio do FUNDO, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os ativos mencionados no inciso VI do artigo 3º deste Regulamento.

## **DAS COTAS**

**Art. 14.** As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

FUNDO, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme alterada.

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

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, e do art. 9º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. As cotas do FUNDO poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

§ 5º. O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

## **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 15.** A primeira emissão de Cotas do FUNDO consistirá na emissão de, inicialmente, 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 97,61 (noventa e sete reais e sessenta e um centavos) cada, sem considerar a taxa de distribuição primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, e R\$244.025.000,00 (duzentos e quarenta e quatro milhões e vinte e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em série única (“Primeira Emissão”) e será distribuída conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”).

§ 1º. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, no montante de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, e R\$29.283.000,00 (vinte e nove milhões, duzentos e oitenta e três mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Distribuição Parcial”). Caso atingido

o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das Cotas sejam subscritas, as Cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA.

**§ 2º.** A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

**§ 3º.** Na hipótese de encerramento da Primeira Emissão sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, a ADMINISTRADORA realizará o cancelamento das cotas não subscritas.

**§ 4º.** Nos termos da regulamentação aplicável, as importâncias recebidas na Primeira Emissão devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo.

## **DAS NOVAS EMISSÕES E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 16.** Após a Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA poderá, após ouvidas as recomendações da GESTORA, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela ADMINISTRADORA por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, observado que:

- I. Quando da Nova Emissão, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação da GESTORA, tendo-se como base preferencialmente (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (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) de forma suplementar a depender das condições gerais de mercado à época da respectiva emissão: (a) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (b) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (c) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;
- II. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela GESTORA, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160 ou do ato que aprovar a Nova Emissão, conforme o caso;
- III. Na emissão das Cotas, o ato que deliberar pela emissão das Cotas deverá dispor sobre

as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos cotistas do FUNDO o direito de preferência na subscrição de Cotas no caso de emissão de novas Cotas aprovada nos termos do item (i) do Artigo 16 acima, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do escriturador das Cotas. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas cotas. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao FUNDO. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo escriturador ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

**IV.** As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

**V.** É permitido à ADMINISTRADORA, inclusive por recomendação da GESTORA, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

**VI.** Nas Novas Emissões em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante;

**VII.** Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, a ADMINISTRADORA poderá, ainda, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao FUNDO;

**VIII.** Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a ADMINISTRADORA autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e

**IX.** Os custos relacionados à oferta serão arcados pelo Fundo, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos de tais taxas poderão ser utilizados para arcar com parte ou totalidade dos custos relacionados à oferta.

**§ 1º.** Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**§ 2º.** As ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da ADMINISTRADORA, conforme mencionado neste Artigo 16.

**§ 3º.** Os documentos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do FUNDO.

**§ 4º.** As Cotas poderão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, ou mediante uma ou mais chamadas de capital realizadas pela ADMINISTRADORA, conforme orientação da GESTORA, observado o estabelecido na deliberação da ADMINISTRADORA ou da assembleia geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

**§ 5º.** As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas conforme estabelecido nos documentos da Nova Emissão.

**§ 6º.** Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO; e
- II. Dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO.

**§ 7º.** As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos definidos nos documentos da Nova Emissão.

**§ 8º.** Nos termos da regulamentação aplicável, as importâncias recebidas na Nova Emissão devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo.

**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

**II.** Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

**(i)** o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

**(ii)** o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

**(iii)** as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**§ 1º.** A ADMINISTRADORA e a GESTORA não serão responsáveis, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

**§ 2º.** No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

**§ 3º.** Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

## **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA**

**Art. 18.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, nem na aquisição de cotas no mercado secundário. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas.

**Parágrafo único.** A cada nova emissão de Cotas, o FUNDO poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição, exceto se esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da ADMINISTRADORA ou da GESTORA. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo FUNDO.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 19.** O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

**§ 1º.** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério da GESTORA, de comum acordo com a ADMINISTRADORA, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até o 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos”, respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

**§ 2º.** Os resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que (i) excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do § 1º deste artigo e (ii) não sejam destinados à Reserva de Contingência, serão, a critério da GESTORA, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos de Liquidez e/ou em Ativos Imobiliários, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da GESTORA, de comum acordo com a ADMINISTRADORA, em qualquer das Datas de Distribuição, independentemente de aprovação da Assembleia Geral.

**§ 3º.** O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**§ 4º.** Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do do 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

**§ 5º.** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 19º acima.

**§ 6º.** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

**§ 7º.** O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

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

**I.** Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do FUNDO) e de passivo (escrituração de cotas do FUNDO);

**II.** Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente 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 de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas 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) o arquivo dos relatórios do auditor independente e da GESTORA;

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

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

- VI.** Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII.** Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII.** Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- IX.** Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- X.** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XI.** Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO;
- XII.** Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIII.** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XIV.** Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV.** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI.** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

**Art. 22.** O FUNDO não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

**Parágrafo único.** Não obstante o acima definido, a GESTORA acompanhará, na medida em

que o FUNDO for convocado, todas as pautas das assembleias gerais. Caso a GESTORA considere, em função da política de investimentos do FUNDO, relevante o tema a ser discutido e votado, a GESTORA, em nome do FUNDO, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

**Art. 23.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, a GESTORA ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**§ 1º.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, à GESTORA ou ao consultor especializado, se houver.

**§ 2º.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, o GESTOR, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;

III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do 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 da CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

**§ 3º.** Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, desde que seus titulares não

exercçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 24.** A ADMINISTRADORA prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**§ 1º.** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

**§ 2º.** O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do FUNDO.

**§ 3º.** Compete ao cotista manter a ADMINISTRADORA atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a ADMINISTRADORA de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25.** É vedado à ADMINISTRADORA, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do FUNDO:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI. Vender à prestação cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses

entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, GESTORA ou o consultor especializado; 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 o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 23 deste Regulamento;

**VIII.** Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO, bem como nas hipóteses previstas no artigo 3º, VI, deste Regulamento;

**IX.** Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

**X.** 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;

**XI.** 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;

**XII.** Praticar qualquer ato de liberalidade; e

**XIII.** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

**§ 2º.** O FUNDO poderá atuar em operações de empréstimo de seus títulos e valores mobiliários (atuando na posição tomadora e/ou na posição doadora) desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, sempre respeitadas as orientações aplicáveis da CVM e as regras estabelecidas nos manuais operacionais da B3.

## **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 26.** A ADMINISTRADORA fará jus a uma remuneração variável, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, conforme tabela abaixo; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas

pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deverá ser pago diretamente a ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo (“Taxa de Administração”).

Início da Faixa	Final da Faixa	Taxa de Administração
-	150.000.000,00	1,30%
150.000.000,01	350.000.000,00	1,29%
350.000.000,01	600.000.000,00	1,28%
600.000.000,01	800.000.000,00	1,27%
800.000.000,01	1.000.000.000,00	1,26%
Acima de 1.000.000.000,00	-	1,25%

§ 1º. Ainda, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo (“Taxa de Escrituração”).

§ 2º. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 3º. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a GESTORA fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x)] \}$$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Taxa de Correção<sub>x</sub> = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive);
- PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

- PL Contábil = patrimônio líquido contábil mensal do FUNDO ao final do período de apuração;
- Distribuições Corrigidas = Soma dos rendimentos e amortizações efetivamente pagos no período de apuração, devidamente corrigidas pelo Índice de Correção desde seu pagamento.

**§ 4º** - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**§ 5º** - Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

**§ 6º** - Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

**§ 7º** - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**§ 8º** - Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

**§ 9º** - A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

**§ 10º** - A GESTORA poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre

seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no parágrafo 4º acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 27.** A ADMINISTRADORA e a GESTORA serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**§ 1º.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da ADMINISTRADORA ou da GESTORA pela CVM, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou o novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da ADMINISTRADORA, 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

**§ 3º.** No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do FUNDO.

**§ 4º.** Em caso de substituição da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II. Em caso de substituição da GESTORA, caberá à ADMINISTRADORA praticar todos os atos necessários à gestão regular do FUNDO, até ser precedida a nomeação de nova GESTORA.

**§ 5º.** Observados os termos e condições previstos no contrato de gestão, na hipótese de destituição da GESTORA, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme abaixo definido), a GESTORA fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Administração

e da Taxa de Performance, se for o caso, até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo FUNDO. Tal remuneração será correspondente a 24 (vinte e quatro) meses do valor da parcela da Taxa de Administração devida à GESTORA (“Remuneração de Descontinuidade”). A Remuneração de Descontinuidade será apurada no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pela ADMINISTRADORA em nome do FUNDO, sendo a Remuneração de Descontinuidade da GESTORA paga diretamente pelo FUNDO e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

**§ 6º.** Para fins do disposto acima, terá ocorrido justa causa: (i) nas hipóteses de atuação pela GESTORA, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento ou no Contrato de Gestão, devidamente comprovada por decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (ii) na hipótese de prática, pela GESTORA, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iii) se a GESTORA, conforme o caso, for impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iv) requerimento de falência pela própria GESTORA; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela GESTORA (“Justa Causa”).

**§ 7º.** Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do FUNDO.

**§ 8º.** Para o caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

**§ 9º.** Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

**§ 10º.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

**§ 11º.** A Assembleia Geral que substituir ou destituir a ADMINISTRADORA deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

**Art. 28.** Caso a ADMINISTRADORA renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 29.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;
- II. Alteração do regulamento do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do FUNDO, tal como previsto no artigo 17-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;
- III. Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e escolha de seu substituto;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- V. Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo de duração do FUNDO;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO; e
- XI. Emissão de novas cotas do FUNDO, observado o disposto no artigo 16.

**§ 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.

**§ 2º.** A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**§ 3º.** A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

**§ 4º.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, 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; ou (iii) envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

**Art. 30.** Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**§ 1º.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 38 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

**§ 2º.** A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 31.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

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

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 32.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (“Majoria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

**§ 2º.** As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 30 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- I. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

**§ 3º.** Os percentuais de que trata este artigo 33, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

**Art. 33.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

**Art. 34.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 35.** A ADMINISTRADORA poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**§ 1º.** O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

**§ 2º.** É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**§ 3º.** A ADMINISTRADORA deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

**§ 4º.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA, em

nome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

**Art. 36.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 32 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das cotas e da renúncia da ADMINISTRADORA, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Parágrafo único.** No caso de renúncia da ADMINISTRADORA, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá à ADMINISTRADORA adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 37.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**§ 1º.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**§ 2º.** Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. Sua ADMINISTRADORA ou seu GESTOR;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da GESTORA;
- III. Empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

**§ 3º.** Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria

Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 38.** O FUNDO poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os 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 dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor 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.

**§ 1º.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas do FUNDO a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**§ 2º.** A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

**§ 3º.** O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

**§ 4º.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**§ 5º.** Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

**I.** Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la; e

**II.** Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**Art. 39.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

**I.** Fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

**II.** Emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

**III.** Denunciar à ADMINISTRADORA e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

**IV.** Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

**V.** Examinar as demonstrações financeiras do FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;

**VI.** Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

**VII.** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

**VIII.** indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos

representantes de cotistas;

**IX.** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

**X.** opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

**XI.** Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e

**XII.** Fornecer à ADMINISTRADORA em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**§ 1º.** A ADMINISTRADORA é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

**§ 2º.** O representante de cotistas pode solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**§ 3º.** Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**Art. 40.** O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo único.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 41.** O representante de cotistas tem os mesmos deveres da ADMINISTRADORA nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**Art. 42.** O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

## **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 43.** Constituem encargos e despesas do FUNDO:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária 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 relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso IV e V do artigo 11 deste Regulamento;
- X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do FUNDO;
- XI. 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;
- XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

- XIV.** Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XV.** Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XVI.** Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;
- XVII.** Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVIII.** Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

**§ 1º.** Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do FUNDO correrão por conta da ADMINISTRADORA.

**§ 2º.** As parcelas da taxa de administração e da taxa de performance devidas a prestadores de serviço contratados pela ADMINISTRADORA nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.

**§ 3º.** Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do FUNDO.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 44.** O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 45.** As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**§ 1º.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da ADMINISTRADORA.

**§ 2º.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas.

**Art. 46.** O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 47.** O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de Assembleia Geral de Cotistas.

**§ 1º.** A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo FUNDO, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**§ 2º.** A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela ADMINISTRADORA, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 48.** O FUNDO terá prazo indeterminado, observado o disposto no parágrafo primeiro do artigo 1º deste Regulamento. Os Cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do FUNDO por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do artigo 29 deste Regulamento.

**Parágrafo único.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização integral dos ativos detidos pelo 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 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**Art. 49.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

**§ 1º.** Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização dos ativos detidos pelo FUNDO pelo número de Cotas em circulação.

**§ 2º.** Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no

§1º acima, a ADMINISTRADORA deverá promover, às expensas do FUNDO, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos

integrantes da carteira do FUNDO, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**Art. 50.** 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 único.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 51.** Após a amortização total das cotas do FUNDO, 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: (a) 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; (b) 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 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, acompanhada do relatório do auditor independente.

## **DO FORO**

**Art. 52.** Fica eleito o foro da Capital do 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, 26 de maio de 2023.

---

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

na qualidade de administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO**

## **ANEXO III**

---

### ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Estudo de Viabilidade**

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

## **2ª Emissão de Cotas**

**Agosto, 2024**



## SUMÁRIO

Introdução.....	3
Fundamentos da RBR em Crédito Imobiliário:.....	4
Destaques dos Números de Crédito Imobiliário na RBR.....	5
Processo de investimento em crédito imobiliário .....	5
Informações da Gestora.....	6
Informações de mercado fundos de crédito.....	12
Sobre o Fundo .....	15
Tipos de Risco.....	16
Estudo comparativo entre fundos .....	18
VISÃO GERAL DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS .....	20
Indicadores Macro .....	22
Fundos Imobiliários.....	23
Volume da Oferta (2ª Emissão de Cotas) e Valor Unitário da Cota .....	25
Preço de subscrição.....	25
Coordenador Líder da Oferta .....	26
ESTUDO DE VIABILIDADE NOVA OFERTA .....	26
Data Base.....	26
Metodologia e Premissas .....	26
Pipeline.....	29
Expectativa de rendimento da carteira.....	31
Anexo I: Resultado do Estudo de Viabilidade .....	33



## Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (“**Gestora**” ou “**RBR**”), de acordo com as premissas aqui apresentadas, com o objetivo de analisar a viabilidade da Oferta Pública de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 50.352.284/0001-53 (“**Oferta**”, “**Fundo**” e “**Estudo**”, respectivamente).

Para a realização deste Estudo, foram utilizadas premissas econômicas e financeiras baseadas em dados históricos dos diferentes setores do mercado de crédito, mercado imobiliário, do mercado de fundos de investimento, histórico do fundo, bem como premissas a respeito de eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora à época do presente Estudo. Assim sendo, esse Estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade do Fundo. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a se confirmar e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Ainda, as análises desse Estudo foram baseadas nas projeções de resultado e fluxo de caixa do Fundo com base nos investimentos futuros que não necessariamente serão replicadas na realidade. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas



estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo, bem como não devem ser assumidas como uma promessa ou garantia de rendimento.

O investidor das Cotas deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

**QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário*”, conforme aplicável (“**Prospecto**”).

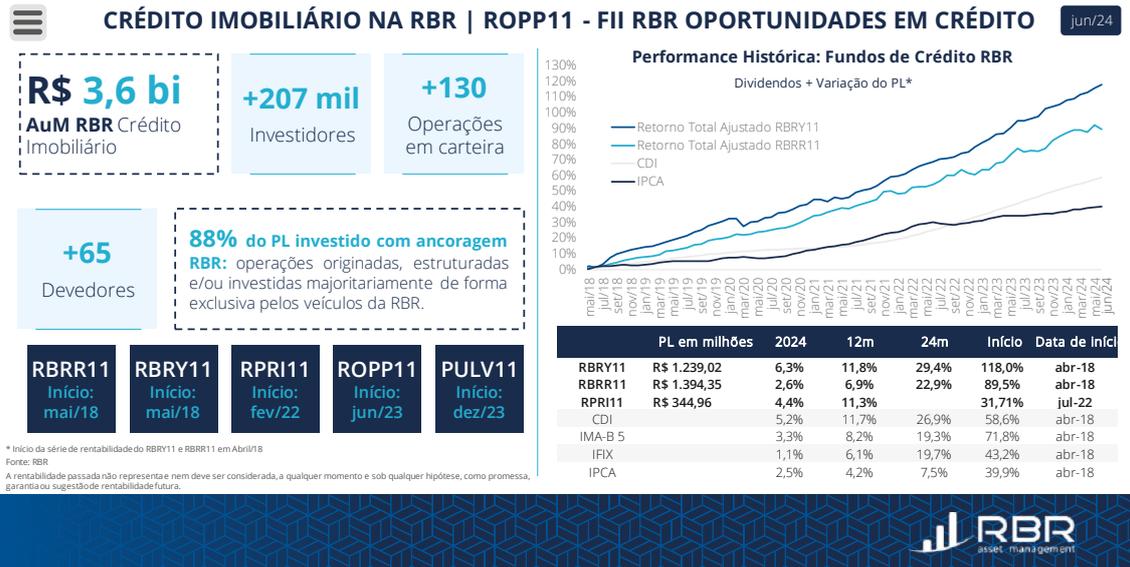
**Fundamentos da RBR em Crédito Imobiliário:**

- Acreditamos que o crédito imobiliário se distingue do crédito corporativo;
- Foco no fundamento imobiliário e na estrutura de garantia das operações;
- Total transparência com nossos investidores;
- Nunca fazemos crédito utilizando como contraparte outros veículos geridos pela RBR;
- 100% de quaisquer *fees* gerados nas operações são convertidos para o fundo investidor;
- Foco em operações originadas e estruturadas pelo time da RBR; e
- Equipe dedicada ao monitoramento da operação após o investimento, com avaliação contínua de risco, com emissão de relatórios de crédito internos e divulgação semestral de relatórios de risco de crédito.

Fonte: RBR



## Destaques dos Números de Crédito <sup>1</sup> Imobiliário na RBR<sup>2</sup>



\* A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

### Processo de investimento em crédito imobiliário<sup>3</sup>

<b>Estratégia</b>	Semestralmente, é reavaliada toda a estratégia de investimento dos fundos em busca de definir <b>prioridades, objetivos e limites</b> .
<b>Originação</b>	Acessamos diferentes canais de originação. % relevante das operações são <b>originadas diretamente com os devedores/empreendedores</b> . <small>*100% de quaisquer <b>fees</b> gerados são convertidos para o fundo investidor.</small>
<b>Análise e Investimento</b>	<b>Rating proprietário de análise e precificação</b> . As operações são submetidas ao Comitê de Investimentos e precisam ser aprovadas por unanimidade.
<b>Estruturação</b>	<b>Equipe própria de estruturação</b> composta por analistas de investimentos, time jurídico e de monitoramento com o intuito de <b>garantir que todas as condições</b> das operações estejam devidamente formalizadas e a diligência nos devedores e nas garantias estejam de acordo com as exigências.
<b>Liquidação</b>	Antes da liquidação são checadas se as <b>Condições Precedentes foram cumpridas</b> e é preparado o modelo de monitoramento que será utilizado no decorrer da operação.
<b>Monitoramento</b>	<b>Acompanhamento periódico de todas as operações da carteira</b> . Consolidação de bases de dados, produção de relatórios de monitoramento mensal e relatórios de risco semestralmente divulgado para o mercado.
<b>Secundário</b>	Identificação de <b>oportunidades de ganho de capital</b> e possíveis movimentos de recalibragem da carteira.

<sup>1</sup> Fonte: RBR

<sup>2</sup> Fonte: RBR (Fundos.NET – Relatório Mensal dos Fundos de crédito RBRR11, RBRY11, RPRI11, ROPP11, PULV11: data base jun/2024).

<sup>3</sup> Fonte: RBR

As informações contidas acima tratam-se de opiniões da RBR embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da RBR.

A Gestora segue um processo de investimento em crédito que tem como pilares transparência e consistência que é iniciado por meio da definição das estratégias. A partir disso, é originado um pipeline que segue para análise que fornece embasamento para estruturação e submissão para aprovação em comitê. Uma vez aprovado e concluído, uma nova fase se inicia através da gestão dessa carteira por meio do monitoramento e eventual atuação do secundário.<sup>4</sup>

**Pilares RBR**  
para Crédito

- Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo;
- Foco no fundamento imobiliário e na estrutura de garantia das operações;
- Total transparência com nossos investidores;
- Nunca fazemos crédito utilizando como contraparte outros veículos geridos pela RBR;
- 100% de quaisquer fees gerados nas operações são convertidos para o fundo investidor;
- Foco em operações originadas e estruturadas pelo time da RBR; e
- Equipe dedicada ao monitoramento da operação após o investimento, com avaliação contínua de risco.

### **Informações da Gestora**

A Gestora foi fundada em 2013 e é uma gestora independente de recursos, devidamente registrada na CVM, com foco no mercado imobiliário e infraestrutura<sup>5</sup>.

A Gestora conta com 55 (cinquenta e cinco) (profissionais) profissionais dedicados e modelo de *Partnership* vivo composto por 17 (dezessete) sócios e executivos com ampla experiência no mercado imobiliário e financeiro<sup>6</sup>.

Atualmente, e conforme o Ranking de gestores de fundos de investimento divulgado pela ANBIMA, a Gestora tem sob gestão aproximadamente R\$ 10,0 bilhões<sup>7</sup> em fundos de investimento e carteiras discricionárias administradas, na posição 94 do referido

<sup>4</sup> Fonte: RBR

<sup>5</sup> Fonte: RBR

<sup>6</sup> Fonte: RBR,

<sup>7</sup> [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento). Data-base: jun/2024



ranking, sendo um dos maiores gestores no segmento de gestão de fundos de investimento imobiliário<sup>8</sup>.

A Gestora atua em 5 (cinco) áreas, que são complementares na tomada de decisão e possui estratégias de investimentos focadas: Desenvolvimento, Crédito Imobiliário (além do Fundo, o RBR11, RBRY11, RPRI11 e PULV11), Ativos Líquidos Imobiliários (RBRF11, RBRX11 e fundos de investimentos exclusivos), Renda - “Tijolo” (RBRP11 e RBRL11) e Investimentos Internacionais. Ademais, e em 2022, o grupo econômico da Gestora fundou a RBR Infra Gestora de Recursos Ltda., com o objetivo de iniciar novas estratégias de investimentos em Infraestrutura, utilizando e se beneficiando de todo o processo de investimentos, disciplina e conhecimento em originação e estruturação de crédito estruturado da Gestora, além do suporte das áreas de operações e Relações com Investidores. Nesse sentido, a estratégia de investimentos em Infraestrutura possui sob gestão, aproximadamente, R\$164 milhões de reais por meio do RBRJ11<sup>9</sup>.

Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios da Gestora<sup>10</sup>:



## Sócios





**Ricardo Almendra** – CEO (Fundador)

Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx Incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões em ativos sob gestão em uma empresa com R\$ 40 bilhões de ativos. Durante seus 12 anos na CSHG, foi responsável por relações com os clientes de private banking, tendo um papel importante na estratégia corporativa e segmentação de clientes, além de membro do conselho do Instituto CSHG. É atualmente membro do conselho Instituto Sol. Ricardo Almendra é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.



**Guilherme Bueno Netto** – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)

Guilherme Bueno Netto é e co-fundador da RBR Asset Management, membro do comitê de investimentos da gestora e responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de originação e gestão de projetos imobiliários. Nos últimos 10 anos Guilherme foi pessoalmente responsável por mais de 60 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$7 bi a valor de mercado. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos, atuando na área de Hedge Funds da companhia. Em 2006 também passou pela Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. Guilherme Bueno Netto é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.



**Caio Castro** – Gestor Properties

Caio é sócio sênior da RBR, membro do Comitê de Investimento da gestora, com dedicação principal ao mandato de Properties. Antes de juntar à RBR foi sócio fundador da JPP Capital, onde nos últimos 5 anos foi Head de Real Estate e responsável pela estruturação e gestão de mais de R\$500 milhões de reais em operações imobiliárias, nos segmentos de incorporação, properties e crédito imobiliário. Atuou na elaboração do regulamento de fundo de crédito, como analista chefe responsável pela análise dos ativos e como membro do comitê de investimentos. De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora, uma das líderes do setor de baixa renda no Brasil, onde foi um dos responsáveis por multiplicar o lucro líquido da empresa em 3x em 3 anos. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

<sup>8</sup> Fonte: RBR

<sup>9</sup> Fonte: RBR (Fundos.NET - Informe Mensal do RBRJ11 (data base jun/2024)

<sup>10</sup> Fonte: RBR





## Sócios



### **Bruno Franciulli** - Head RI

Bruno Franciulli é sócio da RBR Asset Management responsável pela área Comercial e Relação com Investidores. Anteriormente, foi sócio da área de Wealth Management da Advis Investimentos por mais de 4 anos, onde era assessor de investimentos responsável pela gestão de portfólios estruturados de clientes pessoa física e captação de novos investimentos. Além disso, era responsável pela área de treinamento comercial e membro do comitê de estratégia da empresa.

Bruno Franciulli é formado em Administração de Empresas pela EAESP - Fundação Getúlio Vargas



### **Bruno Nardo** - Gestor Ativos Líquidos/ Multiestratégia

Bruno Nardo é sócio na RBR Asset, sendo responsável pelas teses de investimento em FIs. Antes de se juntar à RBR Asset, Bruno foi Controller da Benx entre 2010 e 2015, sendo responsável pelo controle financeiro de projetos de incorporação e finanças corporativas da empresa. Anteriormente, entre 2008 e 2010, trabalhou na CCR na área de administração de contratos, inicialmente como Trainee, com foco no acompanhamento da Viabilidade do negócio (Equilíbrio econômico-financeiro). De 2004 a 2008, Bruno trabalhou na gestora de recursos Simétrica Investimentos onde cogeriu FIC Multimercado.

Bruno é formado em Economia pelo Insper (IBMEC-SP) e com MBA em Real Estate pela FUPAM (Fundação ligada à USP)



### **Carolina Purchio** - Desenvolvimento/Incorporação

Sócia da RBR e integrante da área de Incorporação/Desenvolvimento da gestora. Iniciou sua carreira em 2001 tendo atuado em relevantes Incorporadoras do mercado. Antes de juntar à RBR já havia participado da incorporação de projetos em todo o Brasil incluindo alguns dos mais relevantes em valor de mercado da cidade de São Paulo. Foi responsável por inúmeros desenvolvimentos imobiliários desde a estruturação de terrenos, estratégia de lançamento e marketing, comercialização das unidades, acompanhamento financeiro, relacionamento com sócios e clientes até a entrega do empreendimento.

Carolina é formada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Presbiteriana Mackenzie com pós-graduação em Administração de Empresas na FAAP e em Negócios do Mercado Imobiliário na FIA - Fundação Instituto de Administração.



### **Felipe Schucman** - Desenvolvimento

Felipe Schucman é sócio e integrante da área de desenvolvimento imobiliário da RBR Asset Management, responsável pela originação e estruturação de novos negócios. Em 2019, fundou a FL2 Partners, um das primeiras gestoras brasileiras com foco em residencial para renda na qual permaneceu por 5 anos. Anteriormente teve passagens por GP Investimentos, QuintoAndar, INK, Brookfield e Citi. Felipe é formado em Economia pelo Insper e Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), Mestre em Desenvolvimento Imobiliário pela Escola de Arquitetura e Design do IE em Madrid/Espanha, e especialista em Direito Imobiliário pela escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV-SP).



## Sócios



### **Guilherme Antunes** - Gestor Crédito

Guilherme Antunes é sócio da RBR Asset responsável pela originação e estruturação de operações de crédito com lastro imobiliário. Iniciou sua carreira como Trainee na área de Planejamento Estratégico da TIM Participações S.A. Após dois anos, entrou no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund participando ativamente da gestão de um portfólio de 12 Shoppings Centers e Edifícios Comerciais avaliados em mais de R\$ 4 bilhões. Em 2011, integrou-se ao time de Produtos Financeiros Imobiliários da XP Investimentos atuando na originação, estruturação, distribuição e gestão de CRIs e FIs com montante superior a R\$ 3 bilhões. Participou da fundação da Fisher Investimentos em 2013, sendo o responsável direto na originação e execução de operações de CRIs com montante superiores a R\$ 100 milhões. Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro



### **Guilherme Manupel** - Crédito Imobiliário

Sócio da RBR integrante da equipe de crédito gestora. Formado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Antes de ingressar na RBR, foi Senior Analyst da área de crédito do Banco Santander, responsável pela análise e aprovações de financiamentos estruturados e operações do Corporate Banking.



### **Franklin Tanioka** - Properties

Franklin Tanioka é sócio da RBR e integrante do time de Properties. Antes de se juntar ao time da RBR em 2019, trabalhou por 7 anos na gestão de investimentos imobiliários na gestora VBI Real Estate, onde participou de projetos de equity e dívida da ordem de R\$700 milhões em todo seu ciclo, da prospecção ao desinvestimento. Atuou também na Goodman, companhia australiana focada em galpões logísticos em 2017.

Franklin é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui pós-graduação em Finanças pelo Insper-SP.



### **Lucas Manna Sponda** - Legal

Sócio e responsável pela área de legal da RBR. Antes de ingressar na RBR, Lucas era associado do Demarest Advogados, na área de mercado de capitais, com atuação em estruturação de ofertas públicas, operações de investimento e fundos de investimento. Sua trajetória inclui também passagens por escritórios especializados na área imobiliária e instituições financeiras. É formado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e está cursando pós-graduação em Finanças Corporativas e Investment Banking pela FIA Business School.



## Sócios



### **Matheus Bordini** - Operações

Matheus Duarte Bordini, atualmente sócio da RBR Asset Management, é responsável pela área de Funds Operations, onde supervisiona as atividades de controladoria, risco e trading. Está na empresa desde 2021. Antes de sua posição atual, por 4 anos foi sócio na Luminus Capital Management, além de 3 anos de experiência na RXZ Investimentos. Começou sua carreira como estagiário no Itaú Unibanco. Estudou na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, onde se formou em Engenharia Mecânica.



### **Raphael Barcelos** - Gestor Infraestrutura

Sócio da RBR responsável pela área de Infraestrutura, com mais de 10 anos de experiência na área. Antes de juntar-se à RBR, foi Senior VP de Project Finance do Santander liderando a originação e execução de mandatos de assessoria e crédito. Anteriormente, trabalhou na Ernst & Young e na Ceres prestando serviços de consultoria e assessoria financeira. Formado em Ciências Contábeis com formação complementar em Finanças pela UFMG.



### **Ricardo Costa** - Desenvolvimento de Novos Negócios

Ricardo Costa é sócio responsável pela área de Desenvolvimento de Novos Negócios da RBR, liderando novas verticais e a área offshore. Antes de se juntar à RBR, Ricardo liderou investimentos em Private Equity e Real Estate na Sharpen Capital, Jaguar Growth Partners, Gavea Investimentos e Votorantim Novos Negócios, tanto no Brasil como nos EUA.

É graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV - EAESP), possui MBA pela Columbia Business School da Universidade de Columbia em Nova York.



### **Ricardo Mahlmann** - COO

Ricardo Mahlmann de Almeida é sócio e COO da RBR Asset Management, responsável pelas áreas de operações, legal, compliance e risco. Anteriormente, desde 2011, foi associado e sócio do LRNG Advogados, responsável pelas áreas de M&A e de fundos de investimento, com atuação na estruturação de operações de investimento no Brasil e no exterior. Ricardo foi, ainda, associado do Tauli & Chequer associado ao Mayer Brown LLP por 3 anos. Ricardo Mahlmann de Almeida é formado em Direito pela Faculdade de Direito do Largo de São Francisco (USP) e possui MBA em Finanças pelo Insper.





Sócios



**Stephanie Camache** - Relações com Investidores (RI)

Sócia e Relações com Investidores da RBR. Stephanie iniciou sua carreira em 2012 no time comercial da Schroders Brasil atendendo clientes institucionais entre eles fundos de pensão, bancos, alocadores de patrimônio, plataformas e seguradoras. Antes de juntar-se à RBR em 2020 passou quase três anos na XP Inc. coordenando o relacionamento do grupo com investidores institucionais brasileiros. Formada em Relações Internacionais, com ênfase em finanças e marketing, pela ESPM - Escola Superior de Propaganda e Marketing.



**Wilson Ohara** - CREDITUS

Wilson Ohara é sócio da RBR e responsável pela área de Crédito nos EUA. Anteriormente foi sócio das gestoras Prospex Capital, especializada em operações imobiliárias, e Sharpen Capital, onde era responsável pela área de crédito estruturado. Teve passagens por JPMorgan no Brasil e EUA, Deutsche Bank e BV. Wilson é formado em Administração de Empresas pela EAESP - Fundação Getúlio Vargas.

Ainda acerca das áreas de negócios dentro do mercado imobiliário e infraestrutura de atuação da Gestora e seu grupo econômico, abaixo estão as características de cada uma delas:<sup>11</sup>



O time atrelado à estratégia do Fundo conta com 2 (dois) sócios e 6 (seis) associados amplamente dedicados à estruturação, acompanhamento e monitoramento das estratégias de crédito do grupo, além dos integrantes do Comitê de Investimentos.

<sup>11</sup> Fonte: RBR. Fundos listados de prazo indeterminado, parte representativa refere-se a um passivo indeterminado, com alta previsibilidade de receita e traz um alinhamento ainda superior na gestão de longo prazo e perenidade dos mandatos. Fonte: RBR, informações referentes ao fechamento Maio/2024



**COMITÊ DE INVESTIMENTOS | RBR ASSET**

Sócio responsável por Crédito, conta com mais de 10 anos de experiência em Crédito Imobiliário tendo atuado pela Brookfield Brasil Real Estate Fund, XP Investimentos, Fisher Investimentos Formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro.

Sócio da RBR formado em Economia pela PUC-SP. Antes de ingressar na RBR, foi Senior Analyst da área de crédito do Santander, responsável pela análise e aprovações de financiamentos estruturados e operações do Corporate Banking.

**Ricardo Almendra**, Sócio fundador e CEO.  
Foi sócio da Benx Incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo ("CSHG"), atualmente presidente do conselho do Instituto Sol. Formado em Administração de Empresas pela FAPESP - Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.

**Guilherme Bueno Netto**, Sócio fundador e membro do Comitê.  
É o sócio responsável por todas as atividades de Financiamento à Obra. Foi Diretor da Benx Incorporadora e foi responsável por mais de 20 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$5 bi a valor de mercado. Acumula passagem pela GP Investimentos e Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto, formado em Administração de Empresas pela EAESP - Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

**Caio Castro**, Sócio e membro do Comitê  
Foi sócio fundador da JPP Capital De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Marquette com MHA em Finanças pelo Inepar (Ibmec).

**Equipe de Gestão | Crédito**

- Guilherme Antunes**, Sócio e PM de crédito +3,6 bi em crédito sob gestão em jun/24 e
- Guilherme Manuppella**, Sócio da RBR

Alexandre K., Felipe N., Leticia M., Thomaz P., Leonardo G., Gabriela A.

Comitê de origemação formado por 3 sócios

Fonte: RBR

A aprovação das operações ocorre obrigatoriamente no Comitê de Investimentos da Gestora, através de reuniões ordinárias, com periodicidade semanal, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelos membros do Comitê de Investimentos. Os participantes são os membros da equipe de crédito e áreas envolvidas no processo (jurídico e *compliance*, por exemplo), os dois sócios dedicados à estratégia do Fundo, o Guilherme Antunes (sócio responsável pela estratégia de investimento da área de Crédito do grupo) e Guilherme Manuppella (sócio da área de Crédito da Gestora e responsável pela estruturação de operação de crédito imobiliário) e os membros votantes do comitê são: Ricardo Almendra, Guilherme Bueno Netto, Caio Castro (sócios sêniores da Gestora)<sup>12</sup>.

Ademais, vale ressaltar que a área de Crédito do grupo possui sob gestão aproximadamente R\$ 3,6 bilhões, em 6 veículos<sup>13</sup>.

Adicionalmente, a Gestora possui equipe na área de operações, sendo parte delas dedicadas a realização de monitoramento de ativos de crédito, que se dedica, em conjunto com a equipe de crédito, a acompanhar o bom andamento das operações, com emissão de relatórios de crédito internos e também de um relatório de risco semestral, além de uma área de Relações com Investidores que possui um time de relacionamento com os mais de 207.000 (duzentos e sete mil) cotistas individuais e institucionais, com foco em manter a transparência e proximidade com os investidores, promovendo e/ou

<sup>12</sup> Fonte: RBR

<sup>13</sup> Fonte: RBR. Fundos.NET - Informe Mensal dos Fundos de crédito RBRR11, RBRY11, RPRI11, PULV11 e ROPP11 (data base Junho/2024).



divulgando, por meio do site institucional da RBR Asset (<https://www.rbrasset.com.br/>)<sup>14</sup>:

- Relatórios mensais de performance e mercado;
- Planilha de Fundamentos;
- Webcasts trimestrais; e
- Sites Dedicados.

**RELAÇÃO COM INVESTIDORES | CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR**

Foco em manter transparência e proximidade com nossos investidores.

- Time dedicado de relacionamento com os mais de 200 mil cotistas individuais e institucionais
- Relatórios mensais de performance e mercado
- Planilha de Fundamentos
- Webcasts trimestrais
- Sites dedicados

Fonte: RBR

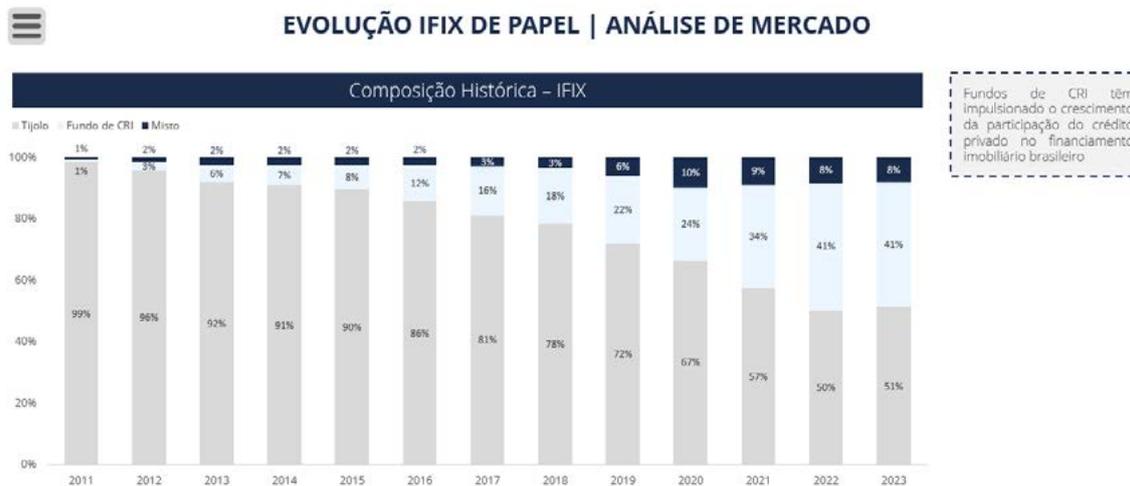
A Gestora, desde 2020, estabeleceu um comitê dedicado a avaliar, definir metodologias e acompanhar a execução de caminhos para que façam investimentos de um jeito melhor e constantemente divulga suas ações no tema em site dedicado: (<https://www.rbrasset.com.br/esg-investindo-de-um-jeito-melhor-no-mercado-imobiliario/>). Nesse contexto, desde janeiro de 2021, a Gestora se tornou signatário do PRI (*Principles for Responsible Investment*) e vem incorporando, evolutivamente, tal abordagem em suas políticas de investimento.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Fonte: RBR

<sup>15</sup> Fonte: RBR



## Informações de mercado fundos de crédito<sup>16</sup>



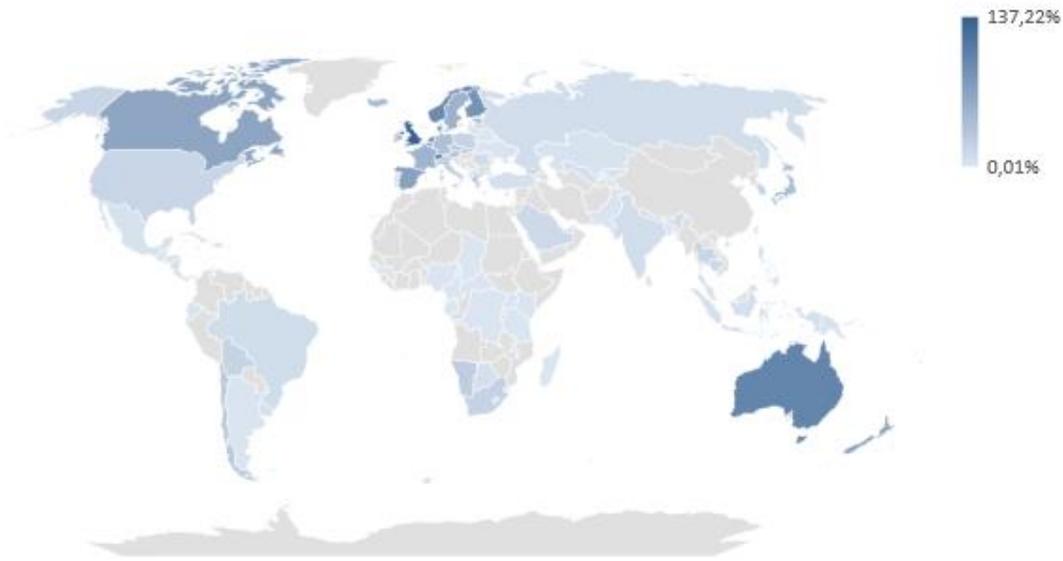
AS ANÁLISES CONTIDAS ACIMA SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO AO DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ALCANCE O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

De 2011 até setembro de 2023 houve um aumento na concentração de fundos de CRI no IFIX, trazendo maior visibilidade para este segmento.

<sup>16</sup> Fonte: RBR



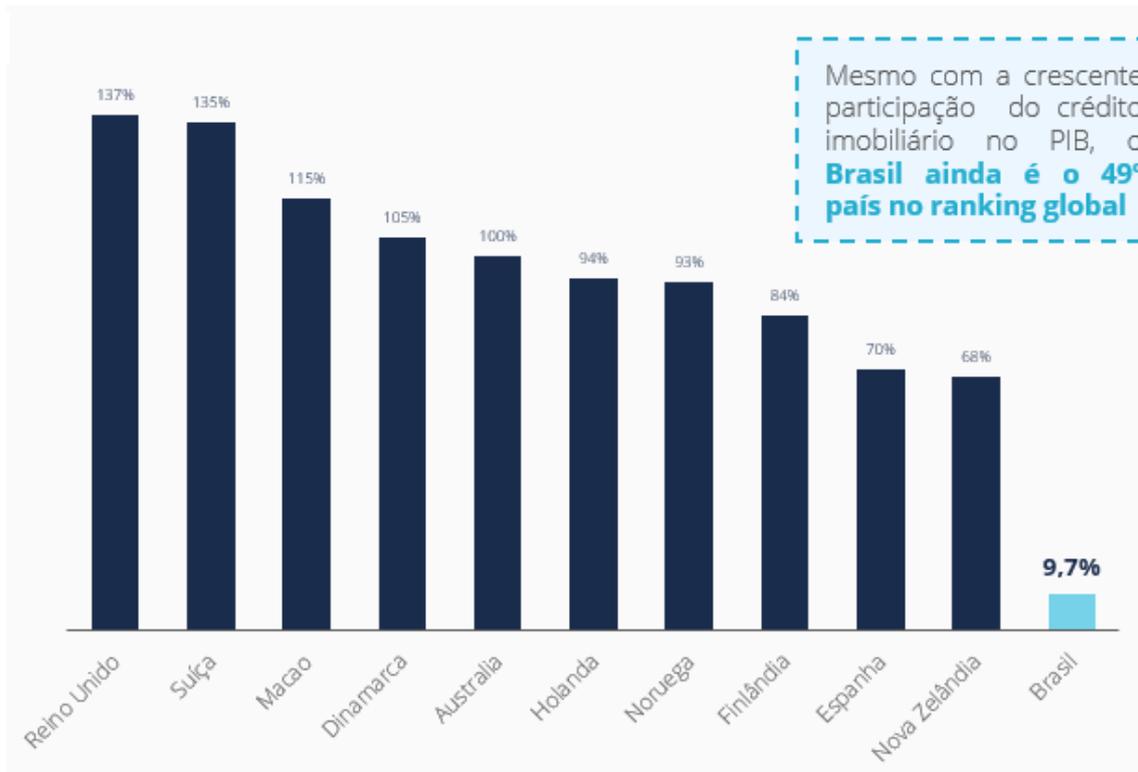
## Distribuição global Crédito imobiliário/PIB



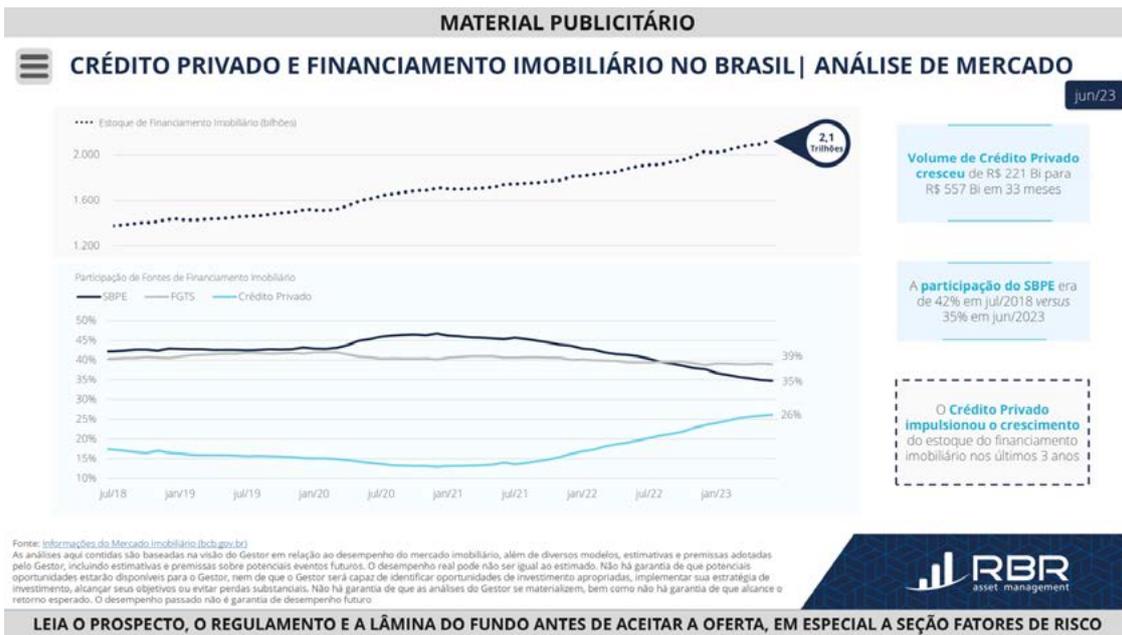
Da plataforma Bing  
© Australian Bureau of Statistics, GeoNames, Geospatial Data Edit, Microsoft, NavInfo, Open Places, OpenStreetMap, TomTom, Wikipedia, Zenrin

\*Fonte: [Mortgage Loans \(As % of GDP\) | Helgi Library](#)

## Ranking global Crédito imobiliário/PIB



\*Fonte: [Mortgage Loans \(As % of GDP\) | Helgi Library & Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](#)



\*Fonte: [Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](#)

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

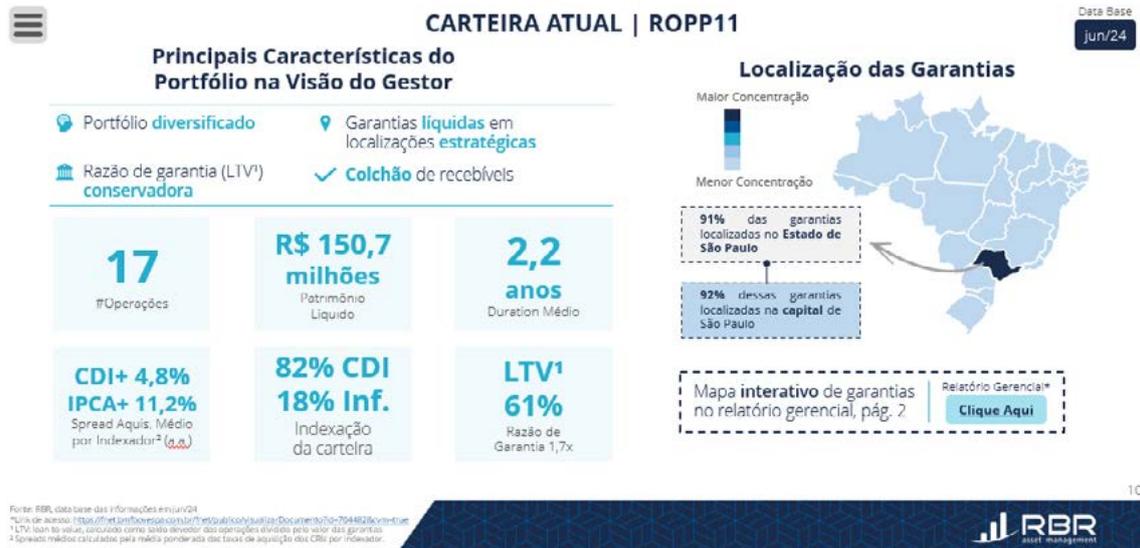
Com relação a crédito imobiliário com uma visão global, em 2020 o Brasil se encontrava no 49º lugar no ranking de crédito imobiliário/PIB. No mesmo ano, o crédito imobiliário representou 9,36% do seu PIB.<sup>17</sup>

Ao analisarmos a composição do crédito imobiliário, nota-se um crescimento na participação do crédito privado, principalmente a partir de 2020.

<sup>17</sup> Fonte: [Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](#)



**Sobre o Fundo<sup>18</sup>**



\*Fonte RBR

Estratégia de investimento em crédito imobiliário com retorno indexado acima do CDI, com proteção através de garantias imobiliárias e baixa correlação com outras classes de ativos como fundos multimercado e ações.

Explorar a volatilidade e cenários de menor liquidez nos mercados de crédito e de capitais investindo em operações exclusivas.

De acordo com os momentos de mercado e por meio de uma gestão ativa, combinaremos:

- ✓ CRIs High Grade com Rating RBR mínimo de A, com 100-400 bps de spread;
- ✓ CRIs Estruturados com rating RBR mínimo BBB, com 400-600 bps de spread
- ✓ Operações exclusivas com ótimas garantias/fluxo e maiores spreads.

A RBR é criteriosa na avaliação das garantias imobiliárias das operações. O processo de análise envolve visita aos ativos, know-how de equipe experiente, coleta de referências sobre os imóveis e diligência técnica, ambiental e jurídica.

<sup>18</sup> <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=537111&cvm=true>



## Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **5 tipos de risco**<sup>19</sup> de crédito para analisar o risco do portfólio. É importante destacar que a qualidade da garantia formalizada através de Alienação Fiduciária é fundamental para a solidez das operações. Como gostamos de repetir, Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo *Clean* (sem garantia).

- Estoque performado - Nesses CRIs, a incorporadora, como devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, não dependendo do balanço da empresa.
- Corporativo - Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um único locatário em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc.
- Carteira Pulverizada - Crédito para antecipação de carteira de recebíveis pulverizada. O lastro são fluxos de pagamento provenientes de contratos de financiamento no modelo *home equity* e financiamento a aquisição de ativos imobiliários. São carteiras pulverizadas com alta diversificação e, na maior parte, com devedores PF (pessoa física).
- Locação Multidevedor - Operações com edifícios corporativos, parques logísticos, shopping e outros, onde o fluxo de pagamento do CRI é proveniente dos aluguéis dos locatários dos ativos. O primeiro nível de pagamento do serviço da dívida é proveniente desses aluguéis e, na grande maioria das operações, possui coobrigação de uma empresa sólida como devedora.
- Crédito para desenvolvimento de empreendimentos, onde o fluxo de pagamento do CRI, durante a obra, é proveniente dos recebíveis de venda dos projetos e balanço do devedor, e após o término de obra, a amortização é acelerada com o repasse das unidades no momento da entrega. As operações têm como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos

---

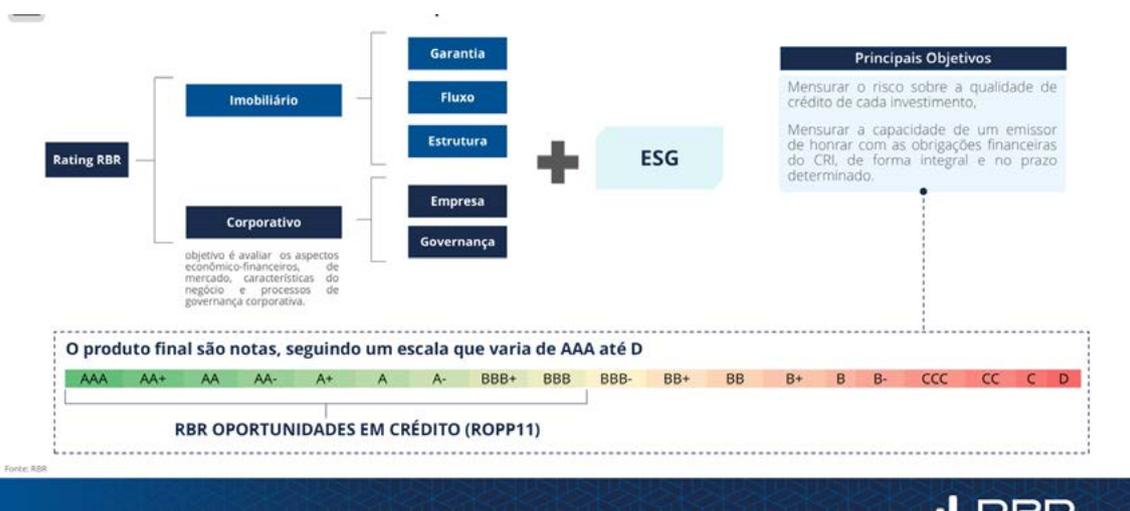
<sup>19</sup> Fonte: RBR



recebíveis, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval/fiança e fundo de reserva e coobrigação da incorporadora.

**Metodologia de Análise – Rating RBR<sup>20</sup>**

A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações financeiras do CRI, de forma integral e no prazo determinado. O produto final são notas, seguindo uma escala que varia de AAA até D. No Fundo são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a **“BBB”**, conforme demonstrado na Escala de Rating abaixo.



O Rating RBR diferencia as operações conforme cada um dos Tipos de Risco, detalhados na página anterior deste relatório, alterando sua ponderação, conforme a classificação de cada operação. O ponto de partida são dois pilares: i) Imobiliário, sendo esse o principal pilar da operação, independentemente do tipo de risco, considerando a expertise da RBR no setor; e ii) Corporativo. O pilar Imobiliário se desdobra em três parâmetros, sendo eles: a) Garantia; b) Fluxo; e c) Estrutura. O pilar Corporativo, que tem como objetivo principal avaliar os aspectos econômico-financeiros, de mercado,

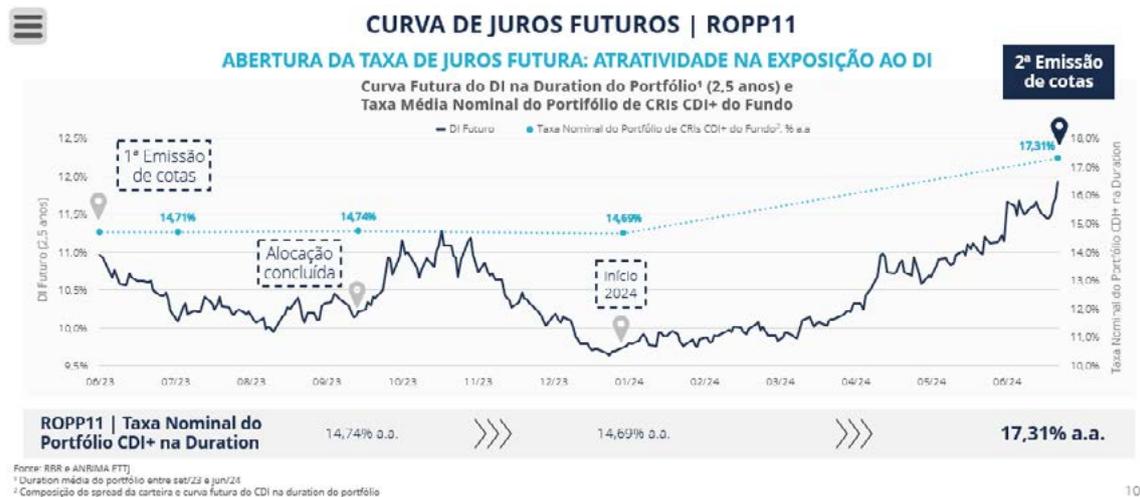
<sup>20</sup> Fonte: RBR



características do negócio e processos de governança corporativa, se desdobra em dois parâmetros: a) Empresa e b) Governança.

Ademais, análise de aspectos ESG também compõem diretamente a ponderação do Rating final das operações. Essa avaliação aborda os aspectos sociais, ambientais e de governança da empresa parceira na operação, tendo como objetivo entender a real preocupação e iniciativas adotadas com relação a esses tópicos.

**Estudo comparativo entre fundos<sup>21</sup>**

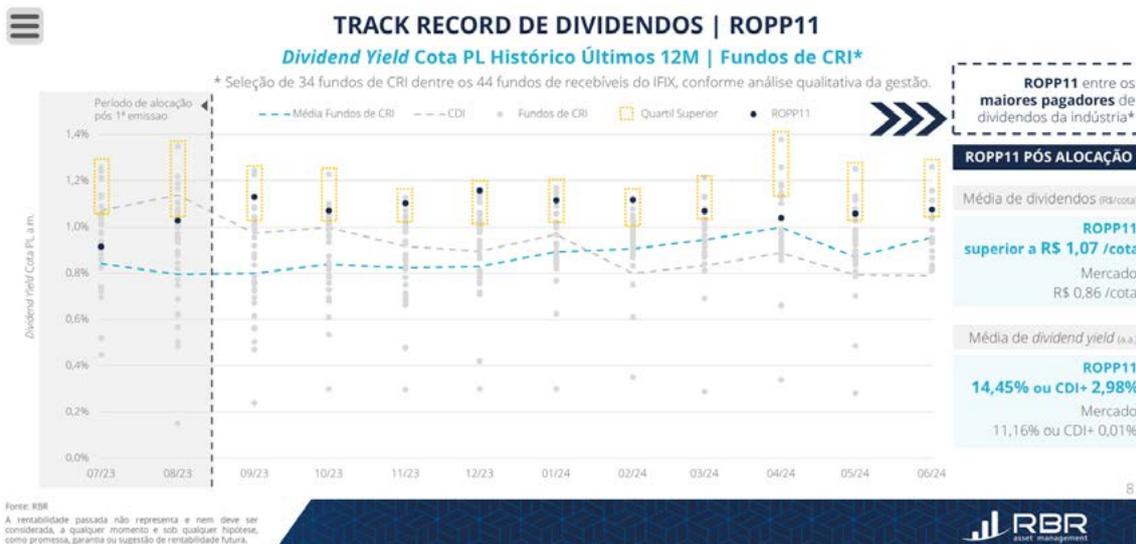


As informações contidas acima representam a opinião da Gestora, com base em análise própria e independente da Gestora em relação a tendências macroeconômicas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de

21 Fonte: RBR e Anbima ETTJ

que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo.

Dos 44 fundos classificamos como fundos de recebíveis no IFIX, fizemos um corte de 34 conforme a análise qualitativa da gestão. Na comparação com os 34 fundos de recebíveis selecionados, o ROPP11 é 4º com maior concentração da carteira de CRIs indexados ao CDI. Além disso, o comportamento da curva de juros futura do DI demonstra que o momento atual é oportunístico para exposição ao DI em comparação com o histórico dos últimos 12 meses.



A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Além disso, foi elaborado um estudo de rentabilidade sobre 34 fundos de recebíveis selecionados pela RBR qualitativamente. O estudo apresenta o Dividend Yield<sup>22</sup> mensal de cada fundo no período de julho de 2023 a junho de 2024. Vale destacar que a partir de setembro de 2023, o ROPP11 está presente no quartil superior do dividend yield mensal dentre todos os fundos, exceto no mês de abril/24.

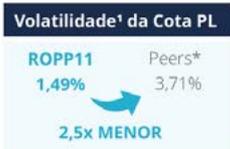
<sup>22</sup>  $Dividend Yield = (dividendo\ pago\ no\ mês / valor\ da\ cota\ patrimonial\ no\ fechamento\ do\ mês)$





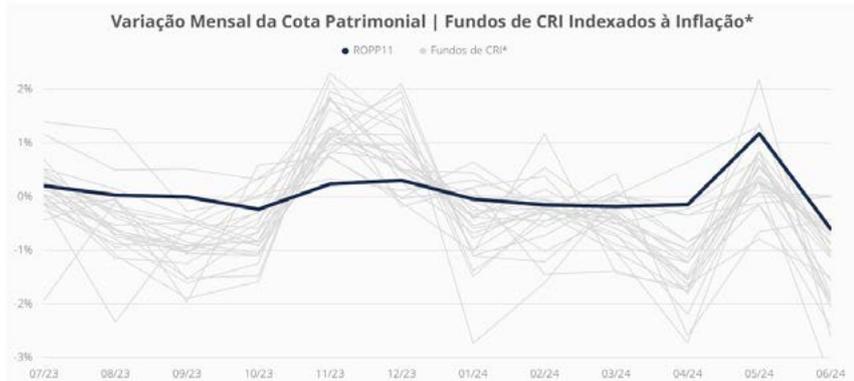
## EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RESULTADO ACUMULADO | ROPP11

ALOCAÇÃO EM CDI » BAIXA VOLATILIDADE DA COTA PATRIMONIAL VERSUS FIIS INDEXADOS À INFLAÇÃO\*



\* seleção dos 25 fundos de CRI com indexação majoritária ao IPCA dentre os 44 fundos de recebíveis do IFIX, conforme análise qualitativa da gestão.

<sup>1</sup> volatilidade anual da cota patrimonial



Fonte: RBR4 03-14-2023

RENTABILIDADE PROJEADA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE COMO PROMESSA, GARANTIA OU INDICADOR DE RENTABILIDADE FUTURA.

9



Por fim, selecionando o subgrupo de 25 fundos dentre os 34 supracitados, com indexação majoritária à inflação, para apresentar comparativamente a volatilidade da cota patrimonial. Nesse contexto o ROPP11 apresenta uma volatilidade anual de 1,49% versus uma volatilidade média de 3,71% da cota patrimonial no subgrupo considerado.

### VISÃO GERAL DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Os mercados globais começam o ano de 2023 com as mesmas preocupações dos últimos seis meses - conflitos geopolíticos causados principalmente pela Guerra na Ucrânia, pressão inflacionária global em toda cadeia de suprimentos e taxa de juros elevada, influenciada também pela injeção monetária em auxílios sociais no período do COVID. Nos últimos meses de 2022, foi observado um movimento de arrefecimento da inflação global, em parte justificado por uma perspectiva de recessão global, em um cenário de aperto monetário.

Para o primeiro semestre de 2023, o cenário macro continuou sendo o foco de preocupações. Com dúvidas em relação à política fiscal e novos projetos do atual governo, somado aos conflitos políticos, alta de juros e pressão inflacionária, as incertezas e riscos aumentam para a bolsa brasileira. Para os FIIs, um conforto existe ao olharmos para os dados operacionais dos ativos de qualidade de todos os setores, reforçando a resiliência do setor imobiliário.



O momento mais desafiador nos permite explorar a volatilidade de mercado e a potencial menor liquidez reforçando as estruturas das operações com mais garantia e mais spread. Desde o início das nossas estratégias de crédito, exploramos a ineficiência do mercado de crédito no Brasil investindo em operações exclusivas com tickets entre R\$ 15 e R\$ 300 milhões<sup>23</sup> que, muitas vezes, estão fora do radar dos grandes bolsos e estruturadores.

Mesmo com todas as incertezas que foram foco no primeiro semestre, o desempenho da economia brasileira tem surpreendido positivamente. As expectativas para o crescimento econômico têm sido sistematicamente revistas para cima<sup>24</sup>, em meio a uma inflação declinante desde o início do ano<sup>25</sup>. O marco fiscal foi aprovado e a reforma tributária continua avançando no congresso. No início de agosto de 2023, o COPOM decidiu realizar o primeiro corte de juros de 50bps<sup>26</sup>. A taxa se estabilizou em maio de 2024 no patamar de 10,50% ao ano com as preocupações do banco central referentes a instabilidade no cenário externo e incertezas sobre o equilíbrio fiscal no Brasil<sup>27</sup>.

Observamos o contínuo crescimento do crédito imobiliário no Brasil, principalmente, provocado pelo cenário de queda da taxa de juros observada nos últimos anos. No entanto, quando analisamos a penetração do crédito imobiliário como % do PIB, acreditamos que ainda há muito espaço para o crescimento do estoque de financiamento imobiliário.

Operações de crédito destinadas à construção, reforma, ampliação e aquisição de unidades residenciais e comerciais:<sup>28</sup>

---

<sup>23</sup> Fonte: RBR

<sup>24</sup>Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230825.pdf> acesso em 29/08/2023)

<sup>25</sup> Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230825.pdf> acesso em 29/08/2023)

<sup>26</sup> Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/atacopom> acesso em 31/10/2023)

<sup>27</sup> <https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2024/06/19/apos-racha-copom-se-une-pela-manutencao-da-taxa-selic-em-1050percent.ghtml>

<sup>28</sup> Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario> acesso em 31/10/2023)

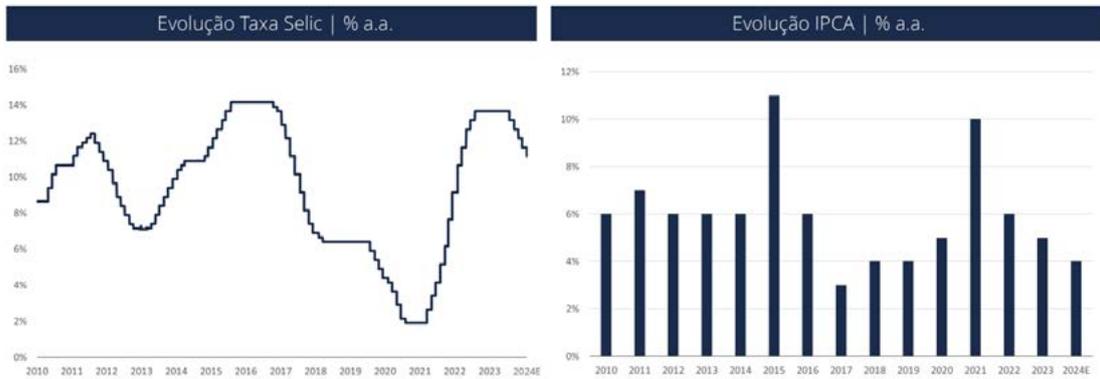


## Financiamentos



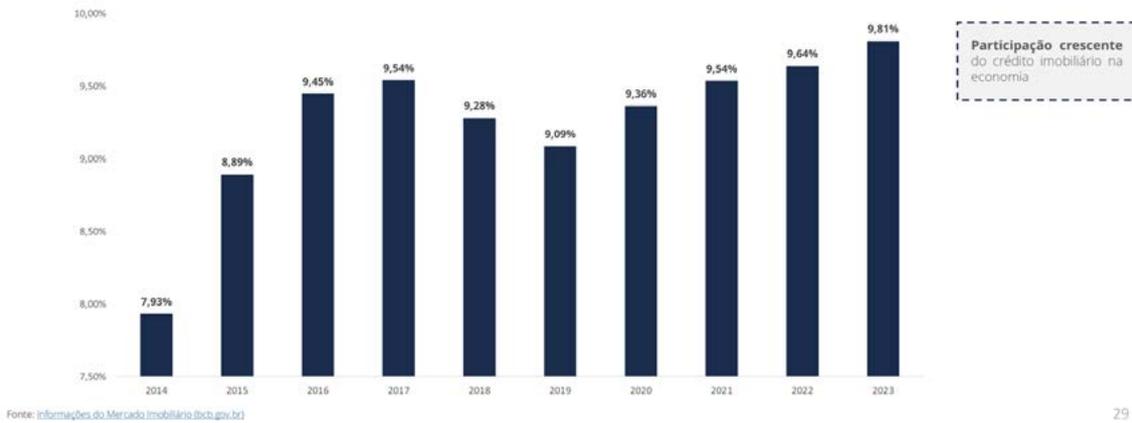
\*Fonte: Banco central (<https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario> acesso em 31/10/2023).

## Indicadores Macro

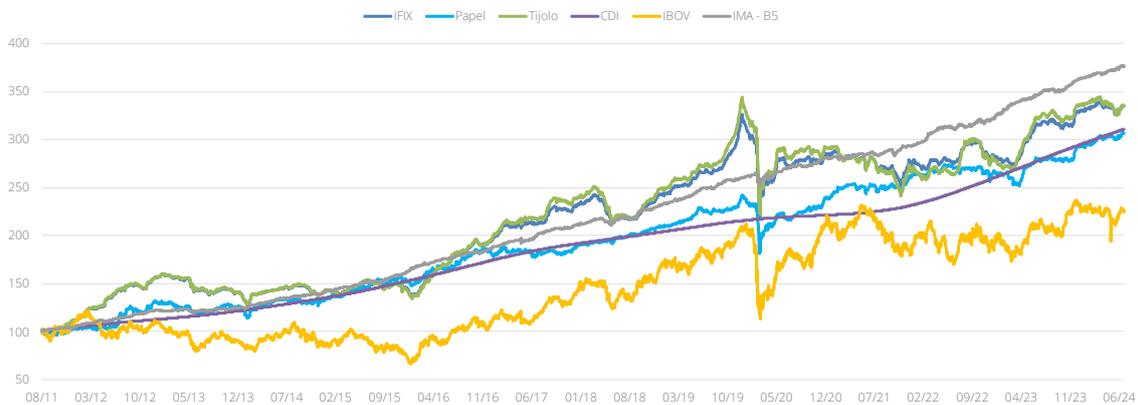


\*Fonte: [Série Histórica do DI | B3](#) & <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus> & <https://www.dadosmundiais.com/america/brasil/inflacao.php>





\*Fonte: [Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](https://www.bcb.gov.br/indicadores/mercado-imobiliario)



## **Fundos Imobiliários**

Na visão da Gestora, os principais benefícios do investimento em Fundos Imobiliários são:

- ✓ Isenção Fiscal - Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído para pessoas físicas, desde que o Fundo cumpra os seguintes requisitos: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou ainda suas respectivas cotas não o atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em



- bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) os cotistas entendidos como “pessoas físicas ligadas”, conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- ✓ Diversificação - Oferece acesso a um ou mais ativos imobiliários, com baixo nível de concentração a partir de qualquer valor investido;
  - ✓ Menor Risco - Redução do risco dado a diversificação, liquidez, gestão especialista. Além de reduzir o risco de vacância e Inadimplência vs. Investimentos em imóveis diretamente.

Os dois principais tipos de Fundos Imobiliários - FII's - são:

- ✓ FII's de Tijolo - Investem, majoritariamente, em imóveis físicos como Lajes Corporativas, Shoppings, Galpões Logísticos etc.
- ✓ FII's de Recebíveis – CRI - Investem, majoritariamente, em ativos de renda fixa com lastro imobiliário, os CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliário).

Na visão da Gestora, o principal risco de um FII de Recebíveis é o de recebimento (liquidez e solvência) de cada uma das operações em carteira. Analisar o pagamento de dividendos e o prêmio/desconto sobre o patrimônio de um fundo não devem ser os únicos parâmetros de avaliação do investidor. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Não são parâmetros que indicam o risco embutido na carteira de investimentos dos fundos. Dessa forma, é essencial que o investidor entenda no detalhe a estratégia de investimento da gestora de um determinado FII de Recebíveis e busque a relação risco x retorno compatível ao seu perfil de tolerância ao risco, realizando análise de tópicos importantes para identificar se o fundo é aderente às suas expectativas. Alguns itens que devem ser considerados são:

- Avaliar a sua tolerância ao risco;
- Analisar no detalhe os riscos de cada estratégia / Fundo e,



- Buscar compor uma carteira balanceada pelo risco que seja aderente ao seu perfil de investimento.

Colocamos acima algumas sugestões de parâmetros e indicadores de análise nos FII's de Recebíveis – CRI<sup>29</sup>.

**A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DO GESTORA.**

### **Volume da Oferta (2ª Emissão de Cotas) e Valor Unitário da Cota**

Inicialmente, R\$ 300.000.052,55 (trezentos milhões, cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com possibilidade de lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento), podendo chegar a R\$ 375.000.041,90 (trezentos e setenta e cinco milhões, quarenta e um reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, conforme detalhados na documentação da oferta de cotas.

### **Preço de subscrição**

---

<sup>29</sup> Fonte: RBR



O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$97,62 (Noventa e sete reais e sessenta e dois centavos) (“**Preço de Subscrição**”), correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, composto pelo Preço de Emissão de R\$95,15 (noventa e cinco reais e quinze centavos) e pela Taxa de Distribuição Primária de R\$2,47 (dois reais e quarenta e sete centavos). Adicionalmente, será admitida a distribuição parcial de cotas da 2ª emissão, observado o volume mínimo de R\$ 30.000.033,80 (trinta milhões, trinta e três reais e oitenta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

#### **Coordenador Líder da Oferta**

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.

#### **ESTUDO DE VIABILIDADE NOVA OFERTA**

Dado o contexto geral relacionado ao Fundo e ao mercado em geral e de fundos imobiliários acima descrito, a RBR preparou o estudo de viabilidade, levando em consideração as seguintes premissas e, ainda, as perspectivas de novos investimentos a serem realizados após a realização da Oferta.

#### **Data Base**

A data Base do estudo de presente Estudo de Viabilidade é 24 de julho de 2024.

#### **Metodologia e Premissas**

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos Custos da Oferta (ou seja, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), nos Ativos Alvo, primordialmente em CRIs, posições em Cotas de FIIs de CRI, bem como nas Aplicações Financeiras. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva de alocação. Pelo presente Estudo, a Gestora demandará



até 3 (três) meses para atingir percentual de 97% (noventa e cinco por cento) de alocação nos ativos Alvo.

\*Fonte RBR

### PIPELINE DE ALOCAÇÃO | ROPP11

CARACTERÍSTICA	CARTEIRA ATUAL (jun/24)	PIPELINE	CARTEIRA FINAL	
QUANTIDADE CRIS	17	17	34	Maior <b>diversificação</b> e manutenção da média do LTV
LOAN-TO-VALUE (LTV)	61%	57%	58%	
% DAS GARANTIAS NO ESTADO DE SP	92%	81%	83%	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 151 MM	R\$ 250 MM	R\$ 401MM	
% ALOCADO EM CDI	82%	81%	81%	Projeção de <b>manutenção</b> da concentração em CDI+
% ALOCADO EM INFLAÇÃO	18%	19%	19%	
TAXA MÉDIA <sup>1</sup> CRIS CDI+ (a.a.)	4,8%	4,9%	4,9%	Expectativa de <b>manutenção do risco</b> retorno atrativo
TAXA MÉDIA <sup>1</sup> CRIS INFLAÇÃO+ (a.a.)	11,2%	11,3%	11,2%	
SPREAD MÉDIO DA CARTEIRA (vs CDI) <sup>2</sup> (a.a.)	4,7%	4,8%	4,8%	

<sup>1</sup> Taxa média de aquisição dos CRIS  
<sup>2</sup> Spread médio da Carteira completa versus CDI  
 \*Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor  
 \*\*A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

Fonte: RBR, Relatório Gerencial jun/24  
 Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.



\* Fonte RBR.

### HISTÓRICO E FUTURO | ROPP11

Última base  
jan/24

#### Performance Histórica ROPP11

Dividendos e Dividend Yield Mensal Cota PL | Líquido de IR

**Patrimônio Líquido | Jun/24**

- Patrimônio Líquido: R\$ 150.780.919,60
- Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 97,62

Carteira Atual	+	Pipeline	=	Pós Oferta
Alocação 82% em CDI+ 4,8% <sup>1</sup> a.a. 18% em IPCA+ 11,2% <sup>1</sup> a.a.		Indexação indicativa 81% em CDI+ 4,9% <sup>1</sup> a.a. 19% em IPCA+ 11,3% <sup>1</sup> a.a.		<b>81% em CDI+ 4,9%<sup>1</sup> a.a.</b> <b>19% em IPCA+ 11,2%<sup>1</sup> a.a.</b> Alta concentração em CDI+
Dividend Yield <sup>2</sup> 12M 13,62% a.a.		Volume indicativo de R\$ 300MM trazendo mais diversificação para o portfólio		<b>Dividend Yield projetado</b> <b>13,6%<sup>3</sup> a.a.</b> Manutenção de rentabilidade em patamar elevado

#### DESTAQUES ROPP11 | NA VISÃO DA GESTORA

**Elevada concentração em CDI** versus outros Filis do mercado

Alocação 81% em CDI+ pós alocação

(pág 8)

**Momento oportuno** para exposição em CDI versus últimos 12M

Abertura da curva do CDI projetado (2,5 anos)

(pág 10)

Entre os **maiores pagadores de dividendos** da indústria\* e **baixa volatilidade** da cota PL

Volatilidade 2,5x menor que outros fundos\*

(pág 11 e 12)

Fonte: RBR  
<sup>1</sup> Spread médio de aquisição  
<sup>2</sup> Dividend Yield médio dos últimos 12 meses calculado sobre a cota de entrada na oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do Fundo.  
<sup>3</sup> Dividend Yield projetado no estado de liquidez para o primeiro ano subsequente.  
 \* Avaliação dos 25 fundos de CDI com indexação superior ao IPCA dentro os 44 fundos de rescatíveis do IFR, conforme análise quantitativa gerida.  
 \*\* A RENTABILIDADE PROMETIDA 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



OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO

**BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.**

**A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA" E "O PIPELINE DE ALOCAÇÃO É MERAMENTE INDICATIVO.**

**EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DA GESTORA.**

**OS PONTOS INDICADOS NO QUADRO “MOMENTO DE MERCADO” REFLETEM A OPINIÃO DA GESTORA SOBRE O MOMENTO DE MERCADO ATUAL.**

Com o Pipeline diversificado, consideramos nesse Estudo um spread médio para cada indexador baseado na média ponderada entre a carteira atual e o pipeline da Oferta.

As projeções dos indexadores para efeito das definições dos retornos esperados foram feitas, no caso de CDI de acordo com a curva da BMF disponível no site da B3, ETTJ IPCA e Taxas de Títulos Públicos disponíveis no site da ANBIMA.

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

A Gestora considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional atualmente projetado, em especial do horizonte de investimento deste Estudo, de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.



## Pipeline



### PIPELINE DE ALOCAÇÃO | ROPP11

Ativo	Montante (R\$ 000)	Indexador	Remuneração	Duration	Vencimento	LTV	Localização	Tipo de risco
1	26.000	CDI+	6%	2,5	04/27	58%	São Paulo, SP	Financ. Obra
2	24.000	CDI+	5%	2,4	03/27	52%	Campinas, SP	Financ. Obra
3	24.000	CDI+	5%	2,8	04/29	38%	Recife, PE	Financ. Obra
4	23.000	CDI+	5%	3,5	11/29	55%	São Paulo, SP	Financ. Obra
5	21.000	CDI+	5%	3,5	03/29	60%	São Paulo, SP	Financ. Obra
6	20.000	CDI+	5%	1,4	05/26	72%	São Paulo, SP	Financ. Obra
7	18.000	CDI+	5%	2,4	03/27	63%	Campinas, SP	Financ. Obra
8	16.000	IPCA+	12%	3,0	04/29	70%	São Paulo, SP	Corporativo
9	15.000	IPCA+	11%	3,5	12/30	60%	Fortaleza, CE	Financ. Obra
10	15.000	CDI+	5%	3,1	03/28	45%	São Paulo, SP	Financ. Obra
11	14.000	IPCA+	12%	3,0	04/29	70%	São Paulo, SP	Corporativo
12	12.000	IPCA+	11%	3,5	12/30	60%	Fortaleza, CE	Financ. Obra
13	11.000	CDI+	5%	3,1	03/28	47%	São Paulo, SP	Corporativo
14	11.000	CDI+	5%	3,1	03/28	47%	São Paulo, SP	Corporativo
15	11.000	CDI+	5%	3,1	03/28	45%	São Paulo, SP	Financ. Obra
16	10.000	CDI+	5%	2,8	09/29	71%	São Paulo, SP	Financ. Obra
17	10.000	CDI+	5%	2,8	09/29	71%	São Paulo, SP	Financ. Obra
18	10.000	CDI+	4%	3,0	10/29	60%	São Paulo, SP	Financ. Obra
19	9.000	CDI+	5%	2,8	09/29	71%	São Paulo, SP	Financ. Obra
<b>300.000</b>		<b>CDI+</b>	<b>11%</b>	<b>2,9</b>		<b>58%</b>		
		<b>IPCA+</b>	<b>5%</b>					

Fonte: RBR

Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PRIORITÁRIA, CONFORME PREMISSAS ADOPTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE SENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. 12



\* Fonte RBR.

\* Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestora

### OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DO GESTORA.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ALCANCE O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

Atualmente, possuímos 19 operações no pipeline na estratégia do Fundo, que estão em estágio mais avançado de estruturação/negociação (detalhes abaixo).



Tais operações foram analisadas pela área de crédito e submetido a uma avaliação prévia pelo Comitê de Investimentos, sem, no entanto, terem sido formalmente aprovadas.

**NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

Nosso objetivo é que tais operações possuam *spread* em linha com o *rating* proprietário RBR e garantias alinhadas como o perfil de operação estruturada do Fundo.

**PIPELINE MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.**

**OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.**

**A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**



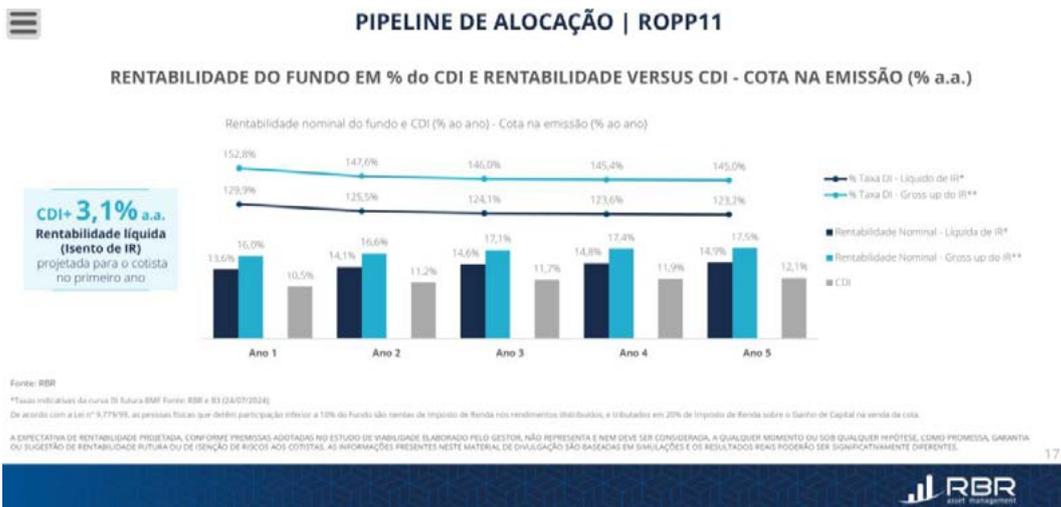
**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, A INDICAÇÃO DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS É TENTATIVA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**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.**

**Expectativa de rendimento da carteira**

Por meio do Estudo, e ao considerar as premissas da Gestora e demais considerações apresentadas, inclusive a alocação eventual no pipeline, o rendimento projetado ao cotista sobre a base do preço de emissão no primeiro ano após o período de alocação será de CDI + 3,1%, líquidos de performance.

Seguem abaixo dividendos projetados no presente Estudo e Viabilidade comparados à projeção do CDI por meio da curva de juros da Anbima<sup>30</sup> e Curva IPCA Implícita por meio da B3<sup>31</sup>:



\*Fonte: RBR, Anbima e B3 - 24/07/2024;

<sup>30</sup> [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm) (24/07/2024)

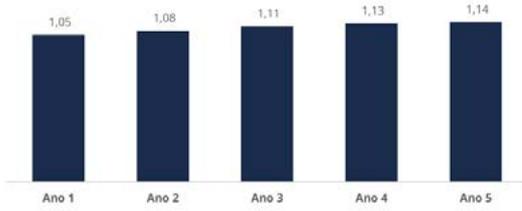
<sup>31</sup> [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/) (19/02/2024)



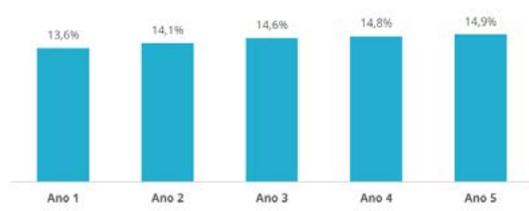


**PIPELINE DE ALOCAÇÃO | ROPP11**

**Expectativa de Distribuição Mensal (R\$/Cota)**



**Expectativa de Distribuição Mensal (base cota na emissão)**



Fonte: RBR

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

18



\* De acordo com a Lei nº 9.779/99, as pessoas físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

\*\*A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

São Paulo - SP, 07 de agosto de 2024.

**RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

DocuSigned by:  
  
 0D3843D80EEA449...  
 Nome: Ricardo Almendra  
 Cargo: CEO e Diretor

DocuSigned by:  
  
 9E73A745F8014A5...  
 Nome: Ricardo Mahlmann  
 Cargo: COO e Diretor



### Anexo I: Resultado do Estudo de Viabilidade

FII RBR Oportunidades em Crédito			
Liquidação da oferta	jul-24	Preço cota emissão	97,62
Patrimônio Líquido atual	150.780.920	Custos por cota	2,47
Volume Nova Emissão	300.000.000	Líquido	95,15
Volume Líquido de Custo Nova emissão	299.494.929	Emissão novas cotas	3.152.916
(Descontando Despesas Arcadas pelo Fundo)		Despesas emissão	505.070,57
Numero de cotas total do fundo	4.697.440 Novas cotas		
Taxa de performance	0,20%	PL médio pós emissão (líquido de custo)	95,86
Taxa média das operações - IPCA+	11,26%		
Taxa média das operações - IGPM+	0,0%		
Taxa média das operações - CDI+	4,89% Pipeline	Posição FII's	-
% Carteira IPCA	19,0%	Carregio médio	0,00%
% Carteira IGPM	0,0%		
% Carteira CDI	81,0% Pipeline		
Prazo médio ponderado da carteira	2,62 anos		
Alocação mês 1 do recurso captado	55,00% Da Emissão do fundo		
Alocação adicional mês	30,00% Reflete uma alocação full no mês 1		

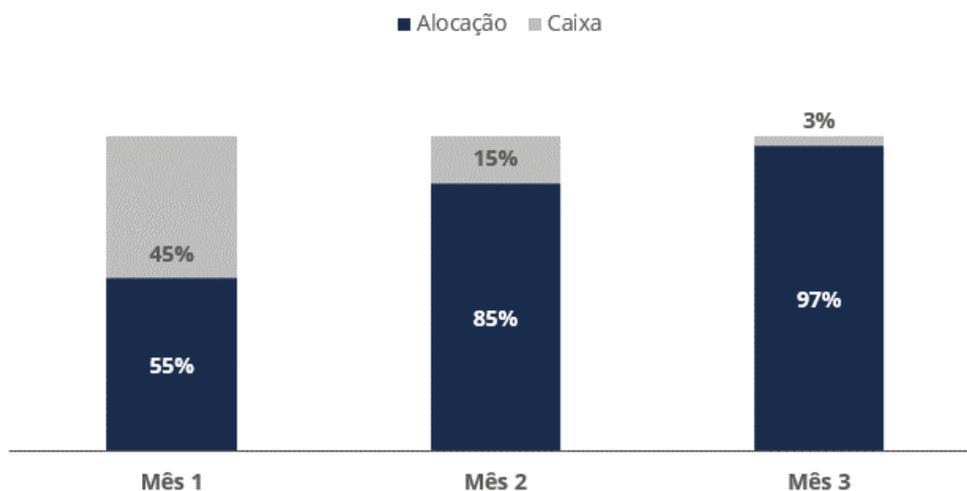
\* Fonte: RBR

Rentabilidade por Classe de Ativo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Projeção Inflação IPCA	4,41% a.a.	4,86% a.a.	5,12% a.a.	5,30% a.a.	5,41% a.a.	5,47% a.a.	5,51% a.a.
Projeção Inflação IGPM	0,00% a.a.	0,00% a.a.					
Projeção DI	10,50% a.a.	11,22% a.a.	11,74% a.a.	11,94% a.a.	12,08% a.a.	12,16% a.a.	12,20% a.a.
NTN6 - dia 24/07/2024	8,56% a.a.	6,43% a.a.	6,67% a.a.	6,61% a.a.	6,56% a.a.	6,47% a.a.	6,38% a.a.
Spread IPCA	11,26% a.a.	11,26% a.a.					
Spread IGPM	0,00% a.a.	0,00% a.a.					
Spread CDI	4,89% a.a.	4,89% a.a.					
Ativos Imobiliários (taxas nominais) IPCA	16,17% a.a.	16,67% a.a.	16,97% a.a.	17,16% a.a.	17,28% a.a.	17,35% a.a.	17,39% a.a.
Ativos Imobiliários (taxas nominais) IGPM	0,00% a.a.	0,00% a.a.					
Ativos Imobiliários (taxas nominais) CDI	15,90% a.a.	16,66% a.a.	17,20% a.a.	17,41% a.a.	17,56% a.a.	17,64% a.a.	17,69% a.a.
<b>Ativos Imobiliários (taxas nominais) TOTAL</b>	<b>15,95% a.a.</b>	<b>16,66% a.a.</b>	<b>17,16% a.a.</b>	<b>17,36% a.a.</b>	<b>17,50% a.a.</b>	<b>17,58% a.a.</b>	<b>0,00% a.a.</b>
Ativos Líquidez	10,50% a.a.	11,22% a.a.	11,74% a.a.	11,94% a.a.	12,08% a.a.	12,16% a.a.	12,20% a.a.

<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20211105.pdf>  
[https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/taxas-de-titulos-publicos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/taxas-de-titulos-publicos.htm)

\* Fonte: RBR

Velocidade de alocação:



\* Fonte: RBR



FII RBR Oportunidades em Crédito		Simulação Teórica dos Resultados (base anual)				
Anos	1	2	3	4	5	
IPCA	4,4%	4,9%	5,1%	5,3%	5,4%	
NTN-B - IPCA+	8,6%	6,4%	6,7%	6,6%	6,6%	
CDI	10,5%	11,2%	11,7%	11,9%	12,1%	
Despesa e taxa de performance / patrimônio líquido- % a.a.	0,655%	1,908%	1,886%	1,882%	1,880%	
Rentabilidade - bruta de performance % a.a. (sobre cota na emissão)	13,6%	14,7%	15,2%	15,4%	15,5%	
Rentabilidade - líquida de performance % a.a.	13,6%	14,1%	14,6%	14,8%	14,9%	
Rentabilidade - líquida + gross-up IR % a.a.	16,0%	16,6%	17,1%	17,4%	17,5%	
CDI + % a.a. - bruta de performance	3,1%	3,5%	3,5%	3,5%	3,4%	
CDI + % a.a. - líquida de performance	3,1%	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%	
% Taxa DI - Líquido de IR*	129,9%	125,5%	124,1%	123,6%	123,2%	
% Taxa DI - Gross up de IR**	152,8%	147,6%	146,0%	145,4%	145,0%	
Rentabilidade - líquida em IPCA + % a.a.	8,8%	9,4%	9,6%	9,6%	9,6%	
Rentabilidade em IPCA+ - gross-up IR**	11,1%	11,9%	12,1%	12,2%	12,2%	
Spread da Rentabilidade em IPCA+ com gross-up de IR versus NTN-B	2,58%	5,47%	5,47%	5,56%	5,64%	
Expectativa Distribuição - R\$/cota mês	1,05	1,08	1,11	1,13	1,14	
DY Anualizado	13,6%	14,1%	14,6%	14,8%	14,9%	
Rentabilidade Alvo - NTNb +2%	10,6%	8,4%	8,7%	8,6%	8,6%	
Rentabilidade em IPCA+ - líquida de IR*	8,8%	9,4%	9,6%	9,6%	9,6%	

\* Fonte: RBR

Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base anual)					
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Posição Ativa - Inicial	450.275.849	449.675.849	449.075.849	448.475.849	447.875.849
(-) Despesas Recorrentes	2.948.473	8.575.787	8.465.003	8.434.216	8.415.360
Taxa de Administração + Gestão	2.903.473	8.485.787	8.375.003	8.344.216	8.325.360
Taxa de Administração	2.903.473	5.801.141	5.793.401	5.785.661	5.777.921
Auditoria*	15.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Outras*	30.000	60.000	60.000	60.000	60.000
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	30.553.860	67.510.873	69.391.354	70.144.696	70.691.242
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	1.562.231	1.205.170	1.206.441	1.172.204	1.131.898
(+) Resultado a apurar (Posição Tática)	-	-	-	-	-
(-) Distribuições	29.467.618	60.740.255	62.732.791	63.482.684	64.007.781
(-) Pagamentos de Taxa Performance	-	2.684.647	2.581.602	2.558.555	2.547.439
Posição Ativa - Final	449.975.849	446.391.203	445.894.247	445.317.294	444.728.410

\* Fonte: RBR

Premissas Indexadores e Alocação					
Indexador	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Projeção Inflação IPCA	4,41% a.a.	4,86% a.a.	5,12% a.a.	5,30% a.a.	5,41% a.a.
Projeção Inflação IGPM	0,00% a.a.				
Projeção Selic	10,50% a.a.	11,22% a.a.	11,74% a.a.	11,94% a.a.	12,08% a.a.
<b>Alocação</b>					
Indexados IPCA	19%	19%	19%	19%	19%
Indexados IGPM	0%	0%	0%	0%	0%
Indexados CDI	81%	81%	81%	81%	81%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

\* Fonte: RBR



**ANEXO IV**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	50.352.284/0001-53
<b>Data de Funcionamento:</b>	21/06/2023	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BR0FPYCTF002	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.544.524,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>		<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	CETIP
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundostlistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	06/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RBR GESTAO DE RECURSOS LTDA	18.259.351/0001-87	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHKE, 0, AND 12 CONJ 122 - VILA NOVA CONCEICA, SAO PAULO - SP - 04543-000	(11) 40839144
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	10.830.108/0005-99	AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI, nº 105	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços':</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRI 22H2625803	Lucro na Venda	5.205.899,19	Capital
	CRI 22H2625804	Lucro na Venda	5.477.176,85	Capital
	LCI 24A01305279	Lucro na Venda	5.155.733,25	Capital
	LCI 24D02983817	Lucro na Venda	5.086.724,15	Capital
	LFT 01/03/2030	Lucro na Venda	3.987.051,81	Capital
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O fundo encontra-se em processo de captação			

4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O fundo encontra-se em processo de captação			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	O fundo encontra-se em processo de captação			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	O fundo encontra-se em processo de captação			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	CRI 20A0977074	4.575.114,98	SIM	5,74%
	CRI 20L0739373	9.245.957,49	SIM	6,88%
	CRI 21E0608916	2.300.000,00	SIM	7,53%
	CRI 21H0770067	1.987.922,45	SIM	6,97%
	CRI 21L1281680	13.572.178,83	SIM	7,11%
	CRI 22G0663573	2.855.011,97	SIM	5,89%
	CRI 22G1225383	14.329.302,77	SIM	7,58%
	CRI 22G1401749	3.494.154,76	SIM	6,20%
	CRI 22H2625803	4.890.266,38	SIM	-6,06%
	CRI 22H2625804	5.146.559,81	SIM	-6,04%
	CRI 22L1198360	5.248.248,06	SIM	5,95%
	CRI 22L1575688	7.866.131,78	SIM	6,18%
	CRI 23D1446730	7.525.540,78	SIM	7,48%
	CRI 23F1508169	8.291.280,46	SIM	25,39%
	CRI 23I1230828	1.859.272,83	SIM	-1,67%
	CRI 23I1230915	5.134.344,20	SIM	1,62%
	CRI 23J1952372	10.023.476,95	SIM	7,53%
	CRI 23K1697617	14.501.651,27	SIM	7,81%
	CRI 23L1349378	7.782.445,19	SIM	8,85%
	LCI 24A01305279	5.238.561,10	SIM	1,61%
	LCI 24D02983817	5.102.822,38	SIM	0,32%
	LFT 01/03/2030	4.088.480,79	SIM	2,54%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Os CRI's estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez;			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>			
10.2	<b>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.</b>			
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a>			
10.3	<b>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.</b>			
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos			

os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.

### 10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

## 11. Remuneração do Administrador

### 11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A ADMINISTRADORA fará jus a uma remuneração variável, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, conforme tabela prevista no regulamento; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deverá ser pago diretamente a ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo (“Taxa de Administração”).

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.018.114,32	0,68%	NaN

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

<b>Nome:</b>	Allan Hadid	<b>Idade:</b>	48 anos
<b>Profissão:</b>	Economista	<b>CPF:</b>	071.913.047-66
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2016

**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		
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.		
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não há				
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não há				
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	4.143,00	1.544.524,00	100,00%	100,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>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.</b>					
De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:					
<b>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.</b>					
<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
<b>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.</b>					
A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



**PROSPECTO DEFINITIVO**  
OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR OPORTUNIDADES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO**  
("Fundo")

ADMINISTRADORA



**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**  
**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
("Administradora")

GESTORA



**RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS