# PROSPECTO DEFINITIVO

## DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII

## (REAPRESENTAÇÃO DA VERSÃO PUBLICADA EM 09 DE JUNHO DE 2023)

CNPJ/MF nº 50.522.058/0001-73

no montante de até

# R$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

**Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/064, em 30 de maio de 2023**
**Código ISIN das Cotas: BR0FIWCTF001**
**Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa**
**Segmento de Atuação ANBIMA: Híbrido**
**Código de negociação: 5048723FII**

Autorregulação ANBIMA

**1. Indicação do fundo de investimento**

1.1. *Denominação social*: **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII** ("**Fundo**")

1.2. *CNPJ/MF*: **50.522.058/0001-73**

**2. Identificação dos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo**

2.1. *Denominação social da Administradora*: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("**Administradora**" e "**Coordenador Líder**")

2.2. *CNPJ/MF da Administradora*: **59.281.253/0001-23**

2.3. *Endereço da sede da Administradora*: **cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, parte**

2.4. *Denominação social da EQI*: **EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.** ("**EQI**")

2.4.1. Denominação social da FL2: **FL2 Partners Gestora De Recursos Ltda.** ("**FL2**", e em conjunto com a EQI, "**Gestores**")

2.5. *CNPJ/MF da EQI*: **32.288.914/0001-96**

2.5.1. CNPJ/MF da FL2**: 34.771.772/0001-49**

2.6. *Endereço da sede da EQI*: **Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 7º andar, conjunto 72, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, CEP 04538-906**

2.6.1. Endereço da sede da FL2: **Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Tabapuã, n° 1.123, conjunto 185 e 186, Itaim Bibi, CEP 04533-014**

**3. Dados da oferta pública de distribuição**

3.1. Em relação a cada série de cota, caso aplicável:

a) *Código ISIN*: **BR0FIWCTF001**

b) *Quantidade*: **até 200.000 (duzentas mil) cotas** ("**Cotas**"), integrantes de sua 1ª (primeira) emissão de Cotas ("**Oferta**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente), em série única, todas nominativas e escriturais, a qual poderá ser reduzida em caso de Distribuição Parcial

c) *Valor nominal unitário e custo unitário de distribuição*: **R$ 1.000,00 (mil reais)** por Cota ("**Preço de Emissão**"), acrescido de uma taxa de distribuição primária que será utilizada para pagamento de custos da Oferta, inclusive a taxa de registro da oferta junto à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), correspondente ao percentual de **6,00% (seis inteiros por cento)** sobre o Preço de Emissão, correspondente a **R$ 60,00 (sessenta reais)** por Cota subscrita, de forma que o valor total por Cota a ser pago pelos Investidores (conforme abaixo definido) que subscreverem as Cotas será de **R$ 1.060,00 (mil e sessenta reais)**, sendo certo que eventual saldo positivo da referida taxa de distribuição primária será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo ("**Taxa de Distribuição Primária**")

d) *Valor total da oferta*: **até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)** ("**Montante Inicial da Oferta**")

e) *Mercado organizado em que as Cotas serão negociadas*: As Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário por meio do **Módulo de Distribuição de Ativos** administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3** ("**B3**" e "**MDA**", respectivamente); e **(ii)** negociadas no mercado secundário no **Fundos21 – Módulo de Fundos**, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do anúncio de encerramento. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de Balcão B3 poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. A Administradora, atuando na função de escriturador ("**Escriturador**"), será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3

f) *Data de registro da oferta pública na CVM*: **30 de maio de 2023**

**4. Alertas**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 31.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.**

**Este "*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*" ("Prospecto" ou "Prospecto Definitivo") está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, indicados na seção 11, na página 61 deste Prospecto Definitivo.**

**ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER** | **GESTORES**

A data deste Prospecto Definitivo é 03 de agosto de 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE


**2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 1**
2.1 Breve Descrição da Oferta ..... 3
2.2 Apresentação das Cotas ..... 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 Taxa de Distribuição Primária ..... 5
2.6 Montante Inicial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta ..... 5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso ..... 5

**3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS ..... 7**
3.1 Exposição do destino dos recursos provenientes da Primeira Emissão à luz da Política de Investimento do Fundo ..... 9
3.2 Possibilidade de destinação dos recursos a Ativos em relação aos quais haja conflito de interesse ..... 10
3.3 Objetivos prioritários em caso de Distribuição Parcial ..... 10

**4. FATORES DE RISCO ..... 11**
I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos ..... 13
*Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental* ..... 13
*Riscos institucionais* ..... 14
*Risco de crédito* ..... 14
*Risco de liquidez da carteira do Fundo* ..... 14
*Riscos de liquidez das Cotas* ..... 14
*Risco tributário* ..... 15
*Riscos associados a incorporação imobiliária, construção e venda de Ativos* ..... 15
*Risco regulatório* ..... 16
*Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação* ..... 16
*Riscos de alterações nas práticas contábeis* ..... 16
*Risco do setor imobiliário* ..... 16
*Riscos variados associados aos Ativos* ..... 17
*Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação desse* ..... 17
*Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária de Ativos* ..... 17
*Risco de liquidação antecipada do Fundo* ..... 18
*Risco de permuta em caso de incorporação imobiliária (não entrega das unidades)* ..... 18
*Risco de concentração da carteira do Fundo* ..... 18
*Riscos jurídicos* ..... 18
*Risco da morosidade da justiça brasileira* ..... 18
*Risco de decisões judiciais desfavoráveis* ..... 19
*Risco relativa a novas emissões de Cotas* ..... 19
*Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários* ..... 19
*Riscos relativos aos Ativos-Alvo* ..... 19
*Riscos associados à liquidação do Fundo* ..... 19
*Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo* ..... 19
*Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido* ..... 20
*Riscos Relativos aos CRI* ..... 20
*Risco de desvalorização dos imóveis* ..... 20
*Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo* ..... 20
*Risco de regularidade dos imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo* ..... 21
*Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários* ..... 21
*Risco de Aumento dos Custos de Construção* ..... 21
*Não existência de garantia de eliminação de riscos* ..... 21
*Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI* ..... 22
*Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI* ..... 22
*Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções* ..... 22
*Risco de discricionariedade de investimento pelos Gestores* ..... 22
*Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento* ..... 22
*Risco de renovação de aquisição dos direitos reais de superfície dos imóveis, direta ou indiretamente, integrantes da carteira do Fundo* ..... 23
*Risco de desempenho passado* ..... 23
*Risco decorrente de alterações do Regulamento*: ..... 23
*Risco relativo à não substituição da Administradora ou de um dos Gestores* ..... 23

*Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário* ....23
*Risco do Estudo de Viabilidade* ....23
*Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento* ....24
*Risco proveniente do uso de derivativos* ....24
*Risco operacional* ....24
*Risco relativo à concentração e pulverização* ....24
*Risco de governança* ....25
*O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias* ....25
*Risco de restrição na negociação de Ativos* ....25
*Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento* ....25
*Risco de disponibilidade de caixa* ....25
*Riscos relacionados ao investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário* ....25
*Propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo* ....26
*Riscos de despesas extraordinárias* ....26
*Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros* ....26
*Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados* ....27
*Risco das Contingências Ambientais* ....27
*Risco de desapropriação* ....28
*Risco de desastres naturais* ....28
*Risco relativo à forma de constituição do Fundo* ....28
*Risco da substituição de um Gestor* ....28
*Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras* ....28
II. Riscos relativos à Oferta. ....29
*Informações contidas neste Prospecto Definitivo* ....29
*Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta* ....29
*Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta* ....30
*Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta* ....30
*Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto* ....30
*Risco de falha de liquidação pelos Investidores* ....30
*Risco da Ausência de Classificação de Risco* ....30
*Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta* ....31
*Risco do desligamento de Participante Especial* ....31
III. Demais riscos. ....31

**5. CRONOGRAMA ....33**
5.1 Cronograma das etapas da Oferta ....35
*Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta* ....36

**6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS ....37**
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 ....39
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) ....39
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação ....39

**7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ....41**
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas ....43
7.2 Inadequação de investimento ....43
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos a respeito da eventual modificação da Oferta ....43

**8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ....45**
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida ....47
8.2 Eventual destinação, total ou parcial, da Oferta a investidores específicos e descrição desses investidores ....48
8.3 Autorização necessária à Primeira Emissão ou à distribuição das Cotas ....48
8.4 Regime de distribuição ....48

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ..... 50
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado ..... 50
8.7 Formador de mercado ..... 50
8.8 Contrato de estabilização ..... 51
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento ..... 51

**9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA ..... 53**
9.1 Estudo de Viabilidade ..... 55

**10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES ..... 57**
10.1 Relacionamento entre as partes envolvidas com o fundo e com a oferta ..... 59
10.2 Conflito de Interesses ..... 59

**11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ..... 61**
11.1 Contrato de Distribuição ..... 63
11.2 Demonstrativo do custo da distribuição ..... 65

**12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS ..... 67**
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM ..... 69

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS ..... 71**
13.1 Regulamento do Fundo ..... 73
13.2 Demais Documentos da Oferta ..... 73
13.3 Demonstrações financeiras ..... 74

**14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ..... 75**
14.1 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 ..... 77
14.2 Declaração de registro do Fundo ..... 78

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ..... 79**

**16. DEFINIÇÕES ..... 83**

**17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ..... 87**
Prazo de duração do Fundo ..... 89
Informações sobre os Gestores ..... 89
Informações sobre a Administradora ..... 89
Regras de Tributação do Fundo ..... 89
Tributação no nível da carteira do Fundo ..... 90
Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil ..... 90
Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil ..... 91

**18. MODIFICAÇÕES DA OFERTA ..... 93**

**ANEXOS ..... 97**

**Anexo I** - Instrumento Particular de Alteração, bem como o Regulamento vigente ..... 99

**Anexo II** - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 ..... 149

**Anexo III** - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 ..... 153

**Anexo IV** - Declaração da EQI, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 ..... 157

**Anexo V** - Declaração da FL2, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 ..... 161

**Anexo VI** - Informe Anual do Fundo - Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ..... 165

**Anexo VII** - Estudo de Viabilidade ..... 171


V018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### *2.1 Breve Descrição da Oferta*

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), os termos e condições do Regulamento (conforme abaixo definido) e do "*Contrato de Prestação de Serviços de Coordenação e Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*", celebrado entre o Fundo, a Administradora, os Gestores e o Coordenador Líder, em 19 de maio de 2023 ("Contrato de Distribuição").

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, inciso (b), da Resolução CVM 160.

Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, dentre outras matérias, foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina - FII", celebrado pela Administradora, em 02 de maio de 2023 ("Ato de Aprovação da Oferta"). A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina - FII", celebrado pela Administradora em 02 de agosto de 2023 ("Regulamento").

A Oferta foi registrada na CVM em 30 de maio de 2023, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/064, na forma e nos termos Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*", da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, conforme em vigor ("ANBIMA" e "Código ANBIMA", respectivamente) e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

### *2.2 Apresentação das Cotas*

As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única série. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições. Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável. Para fins deste Prospecto, "Patrimônio Líquido" significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo ("Patrimônio Líquido").

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 Cotista (conforme abaixo definido) do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e no artigo 9º da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

O titular de Cotas: **(i)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos (conforme abaixo definido) integrantes do patrimônio do Fundo; **(ii)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos 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.

### *2.3 Identificação do Público-Alvo*

A Oferta destina-se exclusivamente a **(i)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente) que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, Investidores Qualificados pessoa física que formalizem boletins de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, conforme o caso em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da

Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11" e "Investidores Institucionais", respectivamente); e **(ii)** Investidores Qualificados, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem boletins de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (conforme abaixo definido), em valor inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores") que sejam domiciliados, residentes ou tenham sede, conforme o caso, no Brasil e que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme previsto no Regulamento ("Público-Alvo da Oferta").

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, dos Gestores e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("Pessoas Vinculadas") na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os boletins de subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável **(i)** ao formador de mercado, caso contratado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; **(iii)** caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 11 a 31 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 31 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

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

A colocação de 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 de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

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

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, do "*Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*", elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), nas páginas da rede mundial de computadores **(a)** da Administradora; **(b)** dos Gestores; **(c)** das Instituições Participantes da Oferta; **(d)** da B3; e **(e)** da CVM e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, bem como a divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário.

***2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e Taxa de Distribuição Primária***

As Cotas são todas nominativas e escriturais, em série única, ao Preço de Emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que será utilizada para pagamento de custos da Oferta, inclusive a taxa de registro da oferta junto à CVM, no percentual de 6,00% (seis inteiros por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente a R$ 60,00 (sessenta reais) por Cota subscrita, de forma que o valor total por Cota a ser pago pelos Investidores que subscreverem as Cotas será de R$ 1.060,00 (mil e sessenta reais) ("Preço de Subscrição"), sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao Patrimônio Líquido do Fundo.

***2.6 Montante Inicial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta***

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais (conforme abaixo definido), conforme o caso, realizará a distribuição pública de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante total de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), acrescido da Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 70.000 (setenta mil) Cotas, nos termos do item 8.1 deste Prospecto Definitivo. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e os Gestores, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

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

A Oferta compreenderá até 200.000 (duzentas mil) Cotas, sob a forma nominativa e escritural, de série única, podendo, a quantidade de Cotas ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), nos termos do item 8.1 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

### *3.1 Exposição do destino dos recursos provenientes da Primeira Emissão à luz da Política de Investimento do Fundo*

Os recursos líquidos da Oferta serão aplicados pela Administradora, por recomendação dos Gestores, nos termos das práticas de investimento dos recursos do Fundo observadas pela Administradora e pelos Gestores, aplicadas aos Ativos, conforme descritas no Capítulo Quatro do Regulamento do Fundo ("Política de Investimentos"), objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital aos Cotistas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em **(i)** ações de sociedades registradas na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), nos termos da regulamentação aplicável; **(ii)** debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** ações ou cotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, nos termos da regulamentação aplicável; **(iv)** cotas de fundos de investimento em participação constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472; **(v)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(vii)** cotas de FII; **(viii)** certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("CRI"); **(ix)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472; **(x)** letras hipotecárias; **(xi)** letras de crédito imobiliário; **(xii)** letras imobiliárias garantidas; **(xiii)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472; e **(xiv)** imóveis comerciais ou residenciais para fins de incorporação imobiliária, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades ("Ativos-Alvo") e **(i)** cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), 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 desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; **(ii)** títulos de emissão do BACEN; **(iii)** certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de renda fixa de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e **(v)** operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, "Ativos"), com maior concentração no Estado de Santa Catarina, observado o prazo para aplicação dos recursos, bem como os limites de concentração previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável em vigor.

Neste sentido, o estudo de viabilidade elaborado pelos Gestores para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo II deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade") traz um panorama do mercado imobiliário no Estado de Santa Catarina, de forma a embasar a estratégia de investimento do Fundo a ser adotada pelos Gestores, bem como as etapas e diligências a serem adotados no processo de investimento em Ativos-Alvo pelo Fundo, considerando tal panorama e estratégia, de forma a atingir os resultados projetados ali previstos.

Para fins deste Prospecto, "Instituições Financeiras Autorizadas" significa qualquer uma dentre as seguintes: **(i)** Itaú Unibanco S.A.; **(ii)** Banco Bradesco S.A.; **(iii)** Caixa Econômica Federal; **(iv)** Banco do Brasil S.A. ou **(v)** Banco Santander (Brasil) S.A.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* do Fundo no âmbito da Primeira Emissão é atualmente composto por:

| Projeto | Região | Número de Unidades | Valor Geral de Vendas Estimado |
|---|---|---|---|
| 1 | Balneário Camboriú - Santa Catarina | 101 | R$ 300 mi |
| 2 | Balneário Camboriú - Santa Catarina | 35 | R$ 235 mi |
| 3 | Balneário Camboriú - Santa Catarina | 54 | R$ 155 mi |
| 4 | Balneário Camboriú - Santa Catarina | 49 | R$ 120 mi |
| 5 | Gaspar - Santa Catarina | 63 | R$ 100 mi |
| 6 | Itapema - Santa Catarina | 309 | R$ 270 mi |
| 7 | Itajaí - Santa Catarina | Em estudo | Em estudo |

**NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS-ALVO PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DOS GESTORES 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.**

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, OS GESTORES PODERÃO DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.**

**Para maiores informações sobre a discricionariedade dos Gestores, veja o fator de risco "Risco de discricionariedade de investimento pelos Gestores" nas páginas 11 e 31 deste Prospecto.**

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Outros Ativos.

***3.2 Possibilidade de destinação dos recursos a Ativos em relação aos quais haja conflito de interesse***

Item não aplicável tendo em vista que o *pipeline* do Fundo no âmbito da Primeira Emissão não inclui Ativos cuja aquisição configure potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472.

***3.3 Objetivos prioritários em caso de Distribuição Parcial***

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), os objetivos descritos neste Prospecto e no Regulamento do Fundo permanecerão viáveis, sendo adquirido volume de Ativos compatível com o montante efetivamente captado, de acordo com a Destinação de Recursos descrita no item 3.1 acima, sendo certo que caberá aos Gestores definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária.

**NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

Para maiores informações a respeito da possibilidade de Distribuição Parcial, consultar item 2.7, na página 5 deste Prospecto Definitivo.

## 4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 4. FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto 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 os Gestores 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 Administrador ou dos Gestores ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160. A materialidade de cada Fator de Risco descrito abaixo encontra-se expressa na seguinte escala qualitativa de risco: Maior / Média / Menor.*

**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.**

***I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos***

***Riscos relacionados a fatores macroeconômicos 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

**Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar: **(a)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(b)** na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Riscos institucionais***

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, 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.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Risco de crédito***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Risco de liquidez da carteira do Fundo***

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Riscos de liquidez das Cotas***

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência do artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do disposto na Instrução CVM 472, não sendo admissível, portanto, a possibilidade de resgate das Cotas por seus respectivos titulares. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Nesse sentido, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Risco tributário***

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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, Contribuição ao Programa de Integração Social ("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. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, quais sejam: **(i)** ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; **(ii)** não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iii)** as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Riscos associados a incorporação imobiliária, construção e venda de Ativos***

Os Ativos-Alvo estão sujeitos aos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e outros problemas trabalhistas e regulamentos ambientais e de zoneamento. As atividades de incorporação são também especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

**(i)** a conjuntura macroeconômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

**(ii)** as empresas podem ser impedidas de corrigir monetariamente seus futuros contratos de acordo com os índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que pode tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

**(iii)** o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;

**(iv)** na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, uma vez que tal evento poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;

**(v)** as empresas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certa região;

**(vi)** as empresas correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;

**(vii)** oportunidades de incorporação podem ser restringidas pela legislação ou regulamentação Federal, Estadual ou Municipal;

**(viii)** a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas, ou a rescisão dos contratos de venda; e

**(ix)** escassez de terrenos com preços que justifiquem os retornos esperados pelo Fundo.

A materialização dos riscos acima descritos pode afetar negativamente a capacidade de exploração dos Ativos-Alvo e o cumprimento da obrigação de conclusão e entrega dos negócios relativos aos Ativos-Alvo, resultando no atraso de pagamento ou inadimplência dos créditos relacionados aos Ativos-Alvo, afetando negativamente o valor dos Ativos-Alvo e a rentabilidade e o valor das Cotas do FUNDO.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Risco regulatório***

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, consequentemente, 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 da Materialidade do Risco: Maior

***Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação***

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliário podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Atualmente, está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. 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.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Riscos de alterações nas práticas contábeis***

Atualmente, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos 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 adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Risco do setor imobiliário***

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, 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, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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 encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o

acesso ao(s) empreendimento(s); **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xi)** risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis e de não pagamento; **(xii)** risco de não contratação de seguro para os imóveis; **(xiii)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(xiv)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas; **(xv)** risco de vacância; **(xvi)** riscos relacionado aos incorporadores e construtores dos empreendimentos imobiliários; **(xvii)** risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos Ativos-Alvo; e **(xviii)** risco da existência de irregularidades nos imóveis.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Não foi realizada diligência jurídica***

Não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis e direitos de superfície a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Riscos variados associados aos Ativos***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária de Ativos***

Determinados Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelos Gestores de Ativos que

estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, os Gestores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelos Gestores ou pela Administradora atuando na qualidade de custodiante ("Custodiante"), todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de liquidação antecipada do Fundo***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de permuta em caso de incorporação imobiliária (não entrega das unidades)***

Tendo em vista que a Política de Investimentos do Fundo permite ao Fundo constituir parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sobre os Ativos-Alvo e que, dependendo da forma de estruturação dessa parceria, o Fundo e o incorporador imobiliário poderão ajustar que o pagamento, ao Fundo, do preço de aquisição do Ativo-Alvo (terreno) será realizado por meio de permuta, na qual o incorporador transferirá ao patrimônio do Fundo determinadas unidades autônomas do futuro empreendimento imobiliário construído em tal imóvel, é possível que, em caso de não finalização das obras do empreendimento imobiliário pelo incorporador, as unidades prometidas não sejam transferidas ao patrimônio do Fundo. Esse cenário de inadimplência poderá acarretar prejuízos diretos ao patrimônio do Fundo, rentabilidade e valor de negociação das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de concentração da carteira do Fundo***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Riscos jurídicos***

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***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, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***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 da Materialidade do Risco: Média

***Risco relativa a novas emissões de Cotas***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Riscos relativos aos Ativos-Alvo***

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da a 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. O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Riscos associados à liquidação do Fundo***

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, os Gestores, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Riscos Relativos aos CRI***

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de desvalorização dos imóveis***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo***

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI 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 desses imóveis ou a razão da excussão 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, como os recursos do Fundo também se destinam à aplicação em valores mobiliários, um fator que deve ser 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 lastro dos valores mobiliários 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 da Materialidade do Risco: Média

***Risco de regularidade dos imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo***

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, 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. Desse modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de obter rendimentos decorrentes da sua propriedade e, portanto, provocar ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***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. Nesse 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. 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, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***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 empreendimentos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Não existência de garantia de eliminação de riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, dos Gestores ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando ao cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***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, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI***

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução, conforme o caso, das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução de garantias dos CRI, conforme o caso, 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 outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais 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.

Ademais, da data de emissão dos CRI é possível que as garantias não estejam devidamente registradas e existe o risco relacionado ao não aperfeiçoamento de tais garantias ou da demora no seu aperfeiçoamento.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de discricionariedade de investimento pelos Gestores***

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 aos Gestores e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, 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, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelos Gestores, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade dos Gestores 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, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

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

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos, direta ou indiretamente, imóveis que sejam alugados ou arrendados de forma que os rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja sua fonte de remuneração direta ou indireta. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados ou, ainda, revisados ou renovados com condições menos favoráveis em relação àquelas anteriormente acordadas nos contratos de locação ou arrendamento, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos do Fundo e, consequentemente, seus Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco de renovação de aquisição dos direitos reais de superfície dos imóveis, direta ou indiretamente, integrantes da carteira do Fundo***

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, direitos reais de superfície sobre imóveis com prazo determinado. Nesse sentido, caso não ocorra a renovação dos contratos de aquisição do direito real de superfície, ao término do prazo acordado, tais direitos serão consolidados em benefício do nu-proprietário, de modo que o Fundo deixará de deter quaisquer direitos em relação ao referido imóvel, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***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, os Gestores e o 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 da Materialidade do Risco: Menor

***Risco decorrente de alterações do Regulamento*:**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, 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 da Materialidade do Risco: Menor

***Risco relativo à não substituição da Administradora ou de um dos Gestores***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário***

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento no qual o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento do Fundo, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Administradora e dos Gestores, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro fundo de investimento; ou **(iii)** liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco do Estudo de Viabilidade***

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelos Gestores e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente (conforme abaixo definido) ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da

opinião dos Gestores e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

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

Cada um dos Gestores, como 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 um dos Gestores 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 da Materialidade do Risco: Menor

***Risco proveniente do uso de derivativos***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco operacional***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco relativo à concentração e pulverização***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco de governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(a)** a Administradora e/ou aos Gestores; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou dos Gestores; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou aos Gestores, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(e)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso essas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias***

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição de Ativos-Alvo. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que tais recursos serão obtidos em condições satisfatórias. A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco de restrição na negociação de Ativos***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco 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 dos Gestores, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco de disponibilidade de caixa***

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, mediante solicitação dos Gestores em conjunto, poderá aprovar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos do Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Riscos relacionados ao investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário***

Como os Fundos de Investimento Imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos,

com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o Investidor ainda deve observar o fato de que os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. O Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo***

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos da carteira do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Riscos de despesas extraordinárias***

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, 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 da Materialidade do Risco: Menor

***Risco de vacância***

O Fundo ou os veículos pelos quais o Fundo invista em imóveis poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente o Cotista.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

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

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

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

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco das Contingências Ambientais***

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos-Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos-Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do 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, direta ou indiretamente, 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 desses eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, afetar negativamente o Cotista.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a despender 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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar

reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, afetar negativamente o Cotista.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco de desapropriação***

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco de desastres naturais***

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que integrem, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco relativo à forma de constituição do Fundo***

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Risco da substituição de um Gestor***

A substituição de um Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelos Gestores, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos.

Adicionalmente, o nome do Fundo e o valor agregado dos Ativos-Alvo têm estreita relação com a reputação dos Gestores e sua expertise no mercado. Outro gestor eventualmente contratado pelo Fundo poderá não ter a mesma reputação dos Gestores, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados dos Gestores ao Fundo, afetando a rentabilidade do Fundo aos Cotistas.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor

***Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras***

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM às securitizadoras. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora de tais 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.

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, essa 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 CRIs promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nesses CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como os Gestores poderão ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da 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 da Materialidade do Risco: Menor

***II. Riscos relativos à Oferta.***

***Informações contidas neste Prospecto Definitivo***

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

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 do imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Maior

***Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta***

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta***

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nessa hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

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

Conforme previsto no item 2.4, na página 4 deste Prospecto Definitivo, as Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento pro rata, caso aplicável, e da obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. 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 que cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Adicionalmente, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto***

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

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco de falha de liquidação pelos Investidores***

Caso na última Data de Liquidação (conforme abaixo definido) indicada no cronograma indicativo da Oferta constante do item 5.1, na página 35, deste Prospecto, os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Risco da Ausência de Classificação de Risco***

Considerando a ausência de classificação de risco das Cotas do Fundo para a Oferta, os investimentos realizados pelos Investidores da Oferta não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Neste sentido, o retorno efetivo do investimento nas Cotas poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento da realização do investimento.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Média

***Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta***

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento firmadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, os Gestores 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 da Materialidade do Risco: Menor

***Risco do desligamento de Participante Especial***

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas.

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

Classificação na escala de materialidade: Menor

***III. Demais riscos.***

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e dos Gestores, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

### *5.1 Cronograma das etapas da Oferta*

Segue abaixo cronograma dos principais eventos da Oferta:

| Ordem | Eventos | Data Prevista (1) (2) |
|---|---|---|
| **1** | Protocolo do pedido de registro da Oferta<br>Registro automático da Oferta na CVM<br>Divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta | 30.05.2023 |
| **2** | Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta e do Prospecto Definitivo atualizado | 09.06.2023 |
| **3** | Início do prazo para manifestação dos investidores quanto a eventual desistência da adesão à Oferta, em razão da modificação da Oferta | 12.06.2023 |
| **4** | Encerramento do prazo para manifestação dos investidores quanto a eventual desistência da adesão à Oferta, em razão da modificação da Oferta | 16.06.2023 |
| **5** | Primeira Data de Liquidação | 30.06.2023 |
| **6** | Data do Procedimento de Alocação | 08.11.2023 |
| **7** | Data de divulgação do resultado do rateio | 09.11.2023 |
| **8** | Última Data de Liquidação | 13.11.2023 |
| **9** | Última Data de Liquidação junto ao Escriturador | 22.11.2023 |
| **10** | Divulgação do Anúncio de Encerramento | 23.11.2023 |

(1) *Conforme disposto no item 5 do Anexo C da Resolução CVM 160, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.*

(2) *Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição de Cotas deverá ser realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início. Conforme consta do item 8.4, na página 48 deste Prospecto, a última Data de Liquidação poderá ser antecipada, mediante divulgação de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do evento, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, a Administradora e os Gestores.*

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO 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 "6.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

*Forma de subscrição e integralização*

As Cotas serão subscritas durante o período compreendido entre a data de divulgação do "*Anúncio de Início da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*", elaborado nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), e a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição"), por meio da celebração do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, utilizando-se os procedimentos do MDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor **(i)** assinará o boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas; e **(ii)** receberá um exemplar atualizado do Regulamento e, por meio da assinatura do termo de adesão ao regulamento, deverá declarar a sua condição de Investidor Qualificado e atestar que está ciente das disposições contidas no Regulamento.

As Cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas no Regulamento, no Ato de Aprovação da Oferta, no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, e/ou nos Documentos da Oferta.

Caso, dentro do prazo previsto no respectivo Boletim de Subscrição, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à referida data pelo Preço de Subscrição,

sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador referente à última Data de Liquidação (conforme abaixo definido) indicada no cronograma acima ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A restituição de quaisquer valores aos Investidores nos termos deste Prospecto Definitivo será realizada nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir das respectivas Datas de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores").

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

Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, o cronograma acima previsto 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 Cotas consultar a seção 73 deste Prospecto Definitivo.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

***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***

Item não aplicável por se tratar de oferta inicial de Cotas do Fundo.

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

Item não aplicável por se tratar de oferta inicial de Cotas do Fundo.

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

Item não aplicável por se tratar de oferta inicial de Cotas do Fundo.

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

Item não aplicável por se tratar de oferta inicial de Cotas do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### *7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas*

Tendo em vista que a presente Oferta é realizada pelo rito do registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, diz respeito a cotas de emissão de fundo de investimento fechado e destina-se exclusivamente a Investidores Qualificados, a negociação das Cotas em mercados regulamentados somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, sendo certo que deve observar o público-alvo do Fundo previsto no Regulamento.

### *7.2 Inadequação de investimento*

**O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11. RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 31 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

**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 A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

### *7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos a respeito da eventual modificação da Oferta*

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, caso ocorram, a juízo da CVM, alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, a CVM pode (i) deferir requerimento de modificação da Oferta, (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis ou (iii) caso referida situação carrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da oferta. Nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Oferta é submetida ao rito de registro automático, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

A SRE pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias corridos.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta, independentemente de solicitação à CVM, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160, sendo, nesse caso, obrigatória a comunicação à CVM, nos termos do artigo 67, §9°, I, da Resolução CVM 160.

A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

A modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão informados imediatamente a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à

data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante da Oferta, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores até então integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) o Coordenador Líder esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro. A CVM poderá, ainda, suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de resilição do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previamente indicadas que correspondam a um interesse legítimo do Fundo e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta do Fundo ou de pessoas a ele vinculadas, o registro da Oferta será cancelado.

A resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto do citado acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

O Fundo deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. O Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua eventual decisão de desistir da Oferta à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou o cancelamento da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para fins deste Prospecto, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

***8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida***

***Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" na página 63 deste Prospecto Definitivo.***

***Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo***

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), nos termos do item 2.7, na página 5 deste Prospecto Definitivo.

***Distribuição Parcial***

Será admitida, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que atingido o volume mínimo de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 70.000 (setenta mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente).

Após a última Data de Liquidação, atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no ato da celebração do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior do que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à importância de R$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 1 (uma) Cota, por Investidor, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Aplicação Mínima Inicial"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 2.7 – Distribuição Parcial, na página 5 deste Prospecto Definitivo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação das ordens de investimento dos Investidores.

Caso, após a última Data de Liquidação, não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

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

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja os fatores de risco "Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta" e "Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta", no item 4 nas páginas 30 e 29 deste Prospecto Definitivo.

Para maiores informações sobre a Destinação dos Recursos em caso de Distribuição Parcial, consultar item 3.3 deste Prospecto.

***8.2 Eventual destinação, total ou parcial, da Oferta a investidores específicos e descrição desses investidores***

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto no Regulamento.

***8.3 Autorização necessária à Primeira Emissão ou à distribuição das Cotas***

A Administradora celebrou, em 02 de maio de 2023 o "*Instrumento Particular de Constituição Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*", por meio do qual foram aprovados, dentre outros, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta. A versão vigente do Regulamento do Fundo foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*", celebrado pela Administradora em 02 de agosto de 2023.

***8.4 Regime de distribuição***

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas.

***Período de Distribuição***

A Oferta terá início na data de divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, do Anúncio de Início, nas páginas da rede mundial de computadores **(a)** da Administradora; **(b)** dos Gestores; **(c)** das Instituições Participantes da Oferta; **(d)** da B3; e **(e)** da CVM. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início.

***Procedimento de Alocação***

Será conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, procedimento para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o recebimento de boletim de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e se houve excesso de demanda ("Procedimento de Alocação"). O Coordenador Líder deverá assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e **(iii)** houve excesso de demanda. Diante disso, o Coordenador Líder, em comum acordo com os Gestores e a Administradora, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova Data de Liquidação final anterior à data originalmente prevista neste Prospecto Definitivo, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, a Administradora e os Gestores.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao celebrar seu boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, tenha condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá sua ordem de investimento acatada, sendo certo que referido boletim de subscrição será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

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, as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 31 DESTE PROSPECTO.**

***Forma de subscrição e integralização***

Para informações sobre prazos, condições e forma de subscrição e integralização das Cotas, consultar o item 5.1, na página 35 deste Prospecto Definitivo.

***Plano de Distribuição***

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de acordo com a Resolução CVM 160 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em conformidade com o artigo 7º da Resolução CVM 160; **(ii)** a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme o plano de distribuição da Oferta fixado nos seguintes termos ("Plano de Distribuição"):

(i) na data do requerimento do registro na Oferta na CVM, será divulgado, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, o "*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*", elaborado nos termos do §1º do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"), nas páginas da rede mundial de computadores **(a)** da Administradora; **(b)** dos Gestores; **(c)** das Instituições Participantes da Oferta; **(d)** da B3; e **(e)** da CVM;

(ii) após a obtenção do registro na Oferta na CVM, na data do seu requerimento, e disponibilização deste Prospecto Definitivo, do Anúncio de Início e da "*Lâmina da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*" ("Lâmina") na forma prevista no artigo 47 da Resolução CVM 160, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo, e as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento dos Investidores, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Resolução CVM 160;

(iv) o Investidor Institucional ou Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto nesta Seção e na Seção 7, na página 41 e seguintes deste Prospecto Definitivo;

(v) até o Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Liquidação, a partir da primeira Data de Liquidação mencionada abaixo, o Coordenador Líder receberá boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta de Investidores indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(vi) as Cotas subscritas pelo respectivo Investidor deverão ser liquidadas financeiramente a partir da **primeira Data de Liquidação** (30 de junho de 2023);

(vii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, para subscrição das Cotas;

(viii) os Investidores que tiverem as suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, bem como a declaração de investidor qualificado previstas no Anexo A da Resolução CVM 30;

(ix) caso, após a conclusão do Procedimento de Alocação, ainda não tenha sido colocado o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder seguirá com a Oferta das Cotas mediante o recebimento de Boletins de Subscrição dos Investidores, os quais serão atendidos por ordem de chegada;

(x) as Cotas objeto dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores após a conclusão do Procedimento de Alocação serão liquidadas financeiramente em cada Data de Liquidação até a **última Data de Liquidação** (13 de novembro de 2023);

(xi) a integralização das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;

(xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituição Participante da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e

(xiii) após a última Data de Liquidação, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 13 e do artigo 76 da Resolução CVM 160. O término da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento poderão ser antecipados, mediante divulgação de comunicado ao mercado, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, na data máxima prevista no Cronograma ou uma vez colocado o Montante Inicial da Oferta.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, e os Investidores que houverem integralizado suas Cotas farão jus aos rendimentos *pro rata*, calculados a partir da respectiva data na qual seja realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta ("Data de Liquidação"), até a divulgação do Anúncio de Encerramento, descontados eventuais custos.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão às ordens de investimento, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora e pela Gestora, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta.

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

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

A colocação de 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 de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

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

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

***8.7 Formador de mercado***

Não será contratado prestador de serviço de formador de mercado no âmbito da Oferta. Sem prejuízo, a Administradora poderá contratar referido prestador de serviços após encerramento da Oferta, nos termos previstos no Regulamento do Fundo.

***8.8 Contrato de estabilização***

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

***8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento***

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido em caso de Distribuição Parcial.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### *9.1 Estudo de Viabilidade*

Para fins de atendimento ao item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, o Estudo de Viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos-Alvo, contemplando, no mínimo, retorno do investimento e expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, elaborado pelos Gestores, consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

### *10.1 Relacionamento entre as partes envolvidas com o fundo e com a oferta*

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial com a Administradora, os Gestores, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

**Relacionamento da Administradora, Coordenador Líder e Escriturador com a EQI**

Na data deste Prospecto, a Administradora, Coordenador Líder e Escriturador e a EQI integram o mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. A Administradora, Coordenador Líder e Escriturador e os Gestores não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

**Relacionamento da Administradora, Coordenador Líder e Escriturador com a FL2**

Na data deste Prospecto, a Administradora, Coordenador Líder e Escriturador e a FL2 não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. As partes citadas não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

**Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora, Coordenador Líder e Escriturador**

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

**Relacionamento do Auditor Independente com a EQI**

A EQI não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. A EQI e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

**Relacionamento do Auditor Independente com a FL2**

A FL2 não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. A FL2 e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

**Relacionamento da EQI com a FL2**

A FL2 não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a EQI. A FL2 e a EQI não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### *10.2 Conflito de Interesses*

Item não aplicável tendo em vista que o *pipeline* do Fundo no âmbito da Primeira Emissão não inclui Ativos cuja aquisição configure potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### *11.1 Contrato de Distribuição*

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção 11, na página 61 deste Prospecto Definitivo.

***Condições Suspensivas da Oferta***

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado à satisfação, de forma cumulativa, das seguintes Condições Precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até a última Data de Liquidação:

a) obtenção, pela Administradora, do registro de funcionamento do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472, concedido pela CVM;

b) obtenção de todas as aprovações internas do Coordenador Líder para a prestação dos serviços nos termos ora propostos;

c) contratação e remuneração dos prestadores de serviços necessários à estruturação e execução da Primeira Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, assim como contratação dos prestadores de serviço do Fundo, que incluem, sem limitação, (i) a Administradora, (b) os Gestores, (c) o Escriturador, (d) o Custodiante, e (e) o Auditor Independente;

d) negociação, preparação, aprovação e formalização, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais da Oferta, de toda documentação legal necessária à realização da Primeira Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando e conforme aplicáveis: (a) Prospecto, preparado nos termos da Resolução CVM 160; (b) o Contrato de Distribuição; (c) a Lâmina; (d) o Anúncio de Início; (e) o Anúncio de Encerramento; e (f) o Material Publicitário da Oferta; dentre outros necessários ao registro da Oferta perante a CVM e a ANBIMA;

e) obtenção e disponibilização ao Coordenador Líder de todas as aprovações e os consentimentos necessários à assinatura pelo Fundo dos documentos e dos contratos relacionados à Oferta, ao cumprimento de suas respectivas obrigações ali contempladas e à consumação da Oferta, conforme aplicável, incluindo evidência satisfatória ao Coordenador Líder acerca da obtenção do registro da Oferta junto à CVM;

f) registro para colocação e negociação das Contas junto à B3;

g) atendimento, pela Primeira Emissão e a Oferta, aos requisitos do Código ANBIMA, conforme aplicáveis;

h) cumprimento pela Administradora e pelos Gestores, conforme aplicável, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, bem como observar o Período de Silêncio;

i) fornecimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelos Gestores de todas as informações necessárias, corretas, completas e suficientes para atender aos requisitos aplicáveis à Primeira Emissão e à Oferta. Qualquer alteração, incompletude ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando a decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Primeira Emissão e da Oferta;

j) cumprimento, pela Administradora e pelos Gestores, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, bem como no Código ANBIMA, na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472 e/ou outras, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

k) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo, à Administradora e aos Gestores condição fundamental de funcionamento;

l) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelos Gestores, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Primeira Emissão e a Oferta;

m) contratação, pela Administradora e pelo Gestores, em nome do Fundo, de assessor legal para a Oferta, sendo que os custos envolvidos serão arcados pelo Fundo;

n) até 2 (dois) Dias Úteis antes da última Data de Liquidação, disponibilização de opinião legal emitida pelos assessores legais da Oferta, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder e pelos Gestores;

o) não ocorrência de revogação ou suspensão, por qualquer motivo, da autorização concedida pela CVM a qualquer dos Gestores ou à Administradora para a prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários;

p) pagamento pontual de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive a taxa de fiscalização devida em função do pedido de registro da Oferta;

q) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer das Leis Anticorrupção pelos Gestores ou pela Administradora e/ou por qualquer sociedade do respectivo grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

r) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Administradora ou pelos Gestores;

s) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativos às Cotas, que possam criar obstáculos ou aumentar de forma material os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos Investidores; e

t) acordo entre a Administradora, os Gestores e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do Material Publicitário da Oferta e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais celebrarão os respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

***Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais***

Pelos serviços de coordenação, distribuição e colocação da Oferta, descritos neste Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento da remuneração descrita abaixo, que será paga, à vista e em moeda corrente nacional ("Remuneração"):

(i) Comissão de Coordenação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação, o valor correspondente a 0,1% (um décimo por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente colocadas, calculado com base no Preço de Emissão, sujeito ao valor mínimo de R$ 100.000,00 (cem mil reais);

(ii) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder a remuneração equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) sobre o Capital Comprometido; e

(iii) Comissão de Estruturação: o Fundo pagará aos Gestores, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um, a título de comissão de estruturação, o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o Capital Comprometido.

Para fins deste Prospecto, "Capital Comprometido" significa o valor resultante da multiplicação do **(a)** número de Cotas que a totalidade dos subscritores de Cotas se comprometem a integralizar quando da assinatura do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, pelo **(b)** respectivo preço de emissão dessas Cotas.

Nenhuma outra remuneração será devida ou paga pelo Fundo ou pelos Gestores ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, além daquelas previstas acima, observada a obrigação do Fundo de arcar com todos os custos da Oferta, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder a Remuneração acima à vista e em moeda corrente nacional, que já incluem os tributos aplicáveis nos termos da legislação vigente, nos termos do Contrato de Distribuição. Esse montante deverá ser pago ao Coordenador Líder em conta corrente a ser por ele oportunamente indicada, em até 1 (um) Dia Útil contado da última Data de Liquidação das Cotas.

A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas no respectivo termo de adesão, cada Participante Especial fará jus a uma comissão incidente sobre o montante efetivamente integralizado, que variará a depender do montante de ordens enviado pela respectiva instituição, no valor correspondente a 4,0 % (quatro inteiros por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente colocadas, calculado com base no Preço de Emissão ("Remuneração dos Participantes Especiais").

A remuneração dos Participantes Especiais será paga pelo Fundo em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da última Data de Liquidação, deduzido da Comissão de Distribuição do Coordenador Líder, conforme instrução deste último, nos termos previstos nos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O somatório da Remuneração dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

A Remuneração dos Participantes Especiais, nos termos desta Cláusula, será paga pelo Fundo, por meio de Transferência Eletrônica Disponível-TED, na última Data de Liquidação.

A Remuneração dos Participantes Especiais será devida de acordo com a quantidade de Cotas efetivamente alocadas por cada Participante Especial, de acordo com os mapas de colocação da Oferta emitidos pelo Escriturador, que identifiquem de forma satisfatória, as Cotas subscritas e integralizadas.

***11.2 Demonstrativo do custo da distribuição***

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

| **Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R$)** | | **% em relação à Oferta [2]** | **Valor por Cota (R$)** | **% em relação ao preço unitário da Cota** |
|---|---|---|---|---|
| Comissão de Estruturação - Gestores | 3.000.000,00 | 1,5 | 15,00 | 1,5 |
| Comissão de Estruturação - Administrador (Volume Base - sem *Gross Up*) [1] | 50.000,00 | 0,03 | 0,25 | 0,03 |
| Comissão de Distribuição | 8.000.000,00 | 4,00 | 40,00 | 4,00 |
| Assessores Legais | 152.100,15 | 0,08 | 0,76 | 0,08 |
| Taxa de Registro na CVM | 60.000,00 | 0,03 | 0,30 | 0,03 |
| B3 – Taxa de Análise para Listagem | 46.000,00 | 0,02 | 0,23 | 0,02 |
| Coordenador Líder | 200.000,00 | 0,10 | 1,00 | 0,10 |
| Custo de *Marketing* e Outros Custos | 490.000,00 | 0,25 | 2,45 | 0,25 |
| **TOTAL** | **11.998.100,15** | **6%** | **59,99** | **6%** |
| **Valor da Taxa de Distribuição Primária** | **12.000.000,00** | **6%** | **60,00** | **6%** |

*(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.*

*(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).*

*(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja o item 11.1, na página 63 deste Prospecto Definitivo.*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

***12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM***

Na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não possui ativos pré-determinados para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Dessa forma, o pipeline previsto na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto Definitivo 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, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "3.1 DESTINAÇÃO DE RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO" NA PÁGINA 9 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

### *13.1 Regulamento do Fundo*

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos Capítulos 1 (Definições), 2 (Fundo), 3 (Objeto do Fundo), 4 (Política de Investimentos), 6 (Emissão de Cotas para Constituição do Fundo), 7 (Ofertas Públicas de Cotas), 8 (Novas Emissões de Cotas), 9 (Taxa de Ingresso e Taxa de Saída), 10 (Política de Distribuição de Resultados), 11 (Administração do Fundo e Gestão da Carteira), 12 (Obrigações e Responsabilidades da Administradora e dos Gestores), 13 (Vedações da Administradora e dos Gestores), 14 (Remuneração da Administradora e dos Gestores), 16 (Divulgação de Informações), 17 (Assembleia Geral de Cotistas), 18 (Representante dos Cotistas), 19 (Demonstrações Financeiras) e 21 (Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas).

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo 12.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, os interessados deverão acessar os *websites* da Administradora, dos Gestores, do Coordenador Líder e/ou da CVM indicados abaixo:

*Administradora e Coordenador Líder*

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

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em “Fundos”, em seguida digitar “SANTA CATARINA - FII”, então, clicar em “Regulamento”)

*EQI*

**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

https://eqiasset.com.br/funds/fii-desenvolvimento/ (neste website clicar em “Regulamento FII”)

*FL2*

**FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

https://fl2partners.com.br/ (neste website clicar em “Documentos da Gestora”, em seguida “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina”)

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em “Assuntos”, “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta por tipo de Fundo”, selecionar o tipo de fundo como “Fundo de Investimento Imobiliário”, e então selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

### *13.2 Demais Documentos da Oferta*

**O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, a Lâmina e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3, e da CVM, nos seguintes *websites***:

**(i)** **Administradora e Coordenador Líder:** https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em “Fundos”, em seguida digitar “SANTA CATARINA - FII”, e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

**(ii)** **EQI:** https://eqiasset.com.br/funds/fii-desenvolvimento/ (neste website clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

**(iii)** **FL2:** https://fl2partners.com.br/ (neste website clicar em “Documentos da Gestora”, em seguida clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

**(iv)** **CVM:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, clicar em “Assuntos”, “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII” e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII”, clicar em “Documentos Eventuais”, em seguida selecionar o documento desejado na aba “Tipo de Documento”, indicar a respectiva data na aba “Data”, clicar em “Exibir” e, então, no link do "Aviso ao Mercado", “Comunicado ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, "Anúncio de Início", “Lâmina“, "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**(v)** **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**(vi)** **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

***13.3 Demonstrações financeiras***

Tendo em vista a data de constituição do Fundo e da presente Primeira Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

| | |
|---|---|
| **Administradora e Coordenador Líder** | **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**<br>Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22250-040<br>At.: Vinicius Rocha<br>Telefone: (21) 3262-9714<br>E-mail: ol-ofertas-fip@btgpactual.com<br>Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria |
| **Gestores** | **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**<br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01<br>CEP 04538-132, São Paulo - SP<br>At.: Camila Fernandes e Ettore Sollito Marchetti<br>E-mail: jurídico@eqiasset.com.br<br>Tel.: (21) 99693-0310<br>Website: www.eqiasset.com.br |
| | **FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**<br>Rua Tabapuã, n° 1.123, conj. 185 e 186, Itaim Bibi<br>CEP 04533-014, São Paulo - SP<br>At.: Felipe Schucman / Gabriela Balieiro<br>E-mail: fs@fl2partners.com.br / gb@fl2partners.com.br<br>Tel.: (11) 5555-5343<br>Website: https://fl2partners.com.br/ |
| **Custodiante** | **BANCO BTG PACTUAL S.A.**<br>Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte<br>Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040<br>At.: Vinicius Rocha<br>Telefone: (21) 3262-9714 |
| **Escriturador** | **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**<br>Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte<br>Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040<br>At.: Vinicius Rocha<br>Telefone: (21) 3262-9714 |
| **Assessores Legais do Gestor** | **MADRONA ADVOGADOS**<br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064 – 11º andar<br>CEP 01451-000 São Paulo - SP<br>At.: Sr. Marcelo Cosac<br>Tel.: (11) 4883-8805 / (11) 4883-8750 |

### *14.1 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160*

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto Definitivo contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto Definitivo e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

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

**(i)** **Coordenador Líder:** https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em “Fundos”, em seguida digitar “SANTA CATARINA - FII”, e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

**(ii)** **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 em Análise”, clicar em “Quota de Fundo Imobiliário” e, em seguida, buscar o " Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada);

**(iii)** **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

***14.2 Declaração de registro do Fundo***

O Fundo foi registrado perante a CVM em 02 de maio de 2023, sob o nº 0323040, e referido registro encontra-se devidamente atualizado.

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

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, VI, da Resolução CVM 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16. DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Definitivo que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

| | |
|---|---|
| **"Administradora" e "Coordenador Líder":** | tem o significado atribuído na Capa deste Prospecto. |
| **"ANBIMA":** | tem o significado atribuído no item 2.1 deste Prospecto. |
| **"Anúncio de Encerramento":** | tem o significado atribuído no item 2.4 deste Prospecto. |
| **"Anúncio de Início":** | tem o significado atribuído no item 5.1 deste Prospecto. |
| **"Aplicação Mínima Inicial":** | tem o significado atribuído no item 8.1 deste Prospecto. |
| **"Assembleia Geral de Cotistas":** | tem o significado atribuído no item 3.2 deste Prospecto. |
| **"Ativos":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"Ativos-Alvo":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"Ato de Aprovação da Oferta":** | tem o significado atribuído no item 2.1 deste Prospecto. |
| **"Auditor Independente":** | significa uma das seguintes empresas de auditoria independente: Ernest & Young, PricewaterhouseCoopers, Deloitte ou KPMG, ou, alternativamente, a Grant Thornton, incluindo seus respectivos sucessores. |
| **"Aviso ao Mercado":** | tem o significado atribuído no item 8.4 deste Prospecto. |
| **"B3":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"BACEN":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"Capital Comprometido":** | tem o significado atribuído no item 11.1 deste Prospecto. |
| **"CNPJ/MF":** | significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda. |
| **"Código Civil":** | tem o significado atribuído no item 4 deste Prospecto. |
| **"Código ANBIMA":** | tem o significado atribuído no item 2.1 deste Prospecto. |
| **"COFINS":** | tem o significado atribuído no item 11.1 deste Prospecto. |
| **"CPC":** | tem o significado atribuído no item 4 deste Prospecto. |
| **"Contrato de Distribuição":** | tem o significado atribuído no item 2.1 deste Prospecto. |
| **"Cotas":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Cotistas":** | tem o significado atribuído no item 2.2 deste Prospecto. |
| **"CRI":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"Custodiante":** | tem o significado atribuído no item 4 deste Prospecto. |
| **"CVM":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Data de Liquidação":** | tem o significado atribuído no item 5.1 deste Prospecto. |
| **"Dia(s) Útil(eis)":** | tem o significado atribuído no item 7.3 deste Prospecto. |
| **"Distribuição Parcial":** | tem o significado atribuído no item 8.1 deste Prospecto. |
| **"Documentos da Oferta":** | tem o significado atribuído no item 3.2 deste Prospecto. |
| **"EQI":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Escriturador":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Estudo de Viabilidade":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"FGC":** | tem o significado atribuído no item 4 deste Prospecto. |
| **"FL2":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"FII":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"Fundo":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Gestores":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Instituições Financeiras Autorizadas":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"Instituições Participantes da Oferta":** | tem o significado atribuído no item 11.1 deste Prospecto. |
| **"Instrução CVM 472":** | tem o significado atribuído no item 2.2 deste Prospecto. |

| | |
|---|---|
| **"Instrução CVM 555":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"Investidores":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"Investidores Institucionais":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"Investidores Não Institucionais":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"Investidores Qualificados":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"Lâmina":** | tem o significado atribuído no item 8.4 deste Prospecto. |
| **"Lei nº 8.668/93":** | tem o significado atribuído no item 2.2 deste Prospecto. |
| **"MDA":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Montante Inicial da Oferta":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Montante Mínimo da Oferta":** | tem o significado atribuído no item 8.1 deste Prospecto. |
| **"Oferta":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Outros Ativos":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"Participantes Especiais":** | tem o significado atribuído no item 11.1 deste Prospecto. |
| **"Patrimônio Líquido":** | tem o significado atribuído no item 2.2 deste Prospecto. |
| **"Período de Distribuição":** | tem o significado atribuído no item 5.1 deste Prospecto. |
| **"Pessoas Vinculadas":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"PIS":** | tem o significado atribuído no item 4 deste Prospecto. |
| **"Plano de Distribuição":** | tem o significado atribuído no item 8.4 deste Prospecto. |
| **"Política de Investimentos":** | tem o significado atribuído no item 3.1 deste Prospecto. |
| **"Preço de Emissão":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Preço de Subscrição":** | tem o significado atribuído no item 2.5 deste Prospecto. |
| **"Primeira Emissão":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Procedimento de Alocação":** | tem o significado atribuído no item 8.4 deste Prospecto. |
| **"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |
| **"Público-Alvo da Oferta":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"Regulamento":** | tem o significado atribuído no item 2.1 deste Prospecto. |
| **"Remuneração":** | tem o significado atribuído no item 11.1 deste Prospecto. |
| **"Remuneração dos Participantes Especiais":** | tem o significado atribuído no item 11.1 deste Prospecto. |
| **"Resolução CVM 11":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"Resolução CVM 30":** | tem o significado atribuído no item 2.3 deste Prospecto. |
| **"Resolução CVM 160":** | tem o significado atribuído no item 2.1 deste Prospecto. |
| **"Taxa de Distribuição Primária":** | tem o significado atribuído na capa deste Prospecto. |

## 17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

**Prazo de duração do Fundo**

O Fundo é constituído com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis por até 1 (uma) vez, pelo período de 2 (dois) anos, a exclusivo critério dos Gestores independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Informações sobre os Gestores**

*Perfil da EQI*

A EQI nasceu em 2020 da união de profissionais com histórico de boas relações e com conhecimento comprovado na seleção e gestão de ativos. Uma equipe consolidada, que trabalha junto há muito tempo. E o mais importante: com resultados comprovados - tanto individual quanto coletivamente. A EQI atualmente conta com 3.8 Bilhões de AuM, mais de 17 mil cotistas e mais de 40 funcionários.

*Perfil da FL2*

A FL2 é uma gestora de recursos especializada em investimentos imobiliários, fundada por profissionais com mais de 40 anos de experiência combinada no mercado imobiliário brasileiro. A competência do time abrange tanto a gestão de fundos quanto o desenvolvimento imobiliário. Atualmente, a FL2 é a gestora de fundos dessa classe de ativos que somam um portfólio de 26 edifícios - incluindo 12 obras em andamento - totalizando 2,8 mil unidades e mais de R$ 532 milhões em ativos sob gestão.

**Informações sobre a Administradora**

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG PSF") administra mais de R$ 579 bilhões (dados Anbima, fevereiro/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 5.000 fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

A 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 é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R$ 56 bilhões e 143 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, que contam com alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

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

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

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

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

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

**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 Cotistas 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.

**Tributação no nível da carteira do Fundo**

Como regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda ("IR"), conforme estabelecem os artigos 16 e 20-F da Lei nº 8.668/93, ressalvado o disposto abaixo.

1. Nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável realizada no nível do portfólio do Fundo estarão sujeitas à incidência do IR Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nessas operações, com exceção dos ativos listados nos itens (a) e (b) abaixo:

   (a) cotas de FII, desde que as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e

   (b) Letras Hipotecárias ("LH"), CRI e LCI.

2. O IR retido na fonte pelo Fundo poderá ser compensado com o imposto devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos dos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do Cotista tributado, nos termos dos artigos 16-A e 20-F da Lei nº 8.668/93.

3. considerando que a Política de Investimento do Fundo prevê a aplicação em ativos não mencionados entre as exceções acima, o Fundo poderá estar sujeito à tributação do IRRF em conexão com rendimentos auferidos na aplicação em certos ativos no nível da sua carteira.

4. conforme disposto no artigo 32, parágrafo 2º, inciso II do Decreto nº 6.306/07 as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil**

Os rendimentos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme estabelece o artigo 17 da Lei nº 8.668/93. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; e (ii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Os ganhos advindos da alienação de Cotas estarão sujeitos à tributação do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o ganho apurado: (i) conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de (a) pessoas jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e (b) pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa, e (ii) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa, nos termos do artigo 18 da Lei nº 8.668/93.

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

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, 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.

Conforme o disposto na Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 14.130/21, o Cotista residente no Brasil pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de serem cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos:

(a) o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(b) o Fundo possua Cotistas em número igual ou superior a 50 (cinquenta); e

(c) o Cotista pessoa física não possua participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou seja titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período.

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

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 8.426/15. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

**Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil**

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

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("Jurisdição de Tributação Favorecida"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") conforme disposto no artigo 15-B, incisos XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**A ADMINISTRADORA E OS GESTORES 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 ESSE.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 18. MODIFICAÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 18. MODIFICAÇÕES DA OFERTA

Foi realizada, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, modificação da Oferta, em 09 de junho de 2023, para alteração do cronograma tentativo da Oferta para alterar a data do procedimento de alocação e a primeira data de liquidação, bem como, incluir as datas de início e encerramento do período de desistência em decorrência da modificação da Oferta.

A modificação da Oferta será imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de comunicado ao mercado, nesta data, nas páginas da rede mundial de computadores **(a)** da Administradora; **(b)** dos Gestores; **(c)** das Instituições Participantes da Oferta; **(d)** da B3; e **(e)** da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento.

Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que os Investidores estão cientes de que a Oferta foi alterada e que têm conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Foi alterado ainda, o Regulamento do Fundo, em 02 de agosto de 2023, de forma a segregar a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, bem como excluir a previsão do valor mínimo mensal da Taxa de Gestão, de forma que será mantido o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) da Taxa de Administração e que a Taxa de Gestão não estará sujeita a qualquer valor mínimo.

A modificação mencionada acima será imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de comunicado ao mercado, nesta data, nas páginas da rede mundial de computadores **(a)** da Administradora; **(b)** dos Gestores; **(c)** das Instituições Participantes da Oferta; **(d)** da B3; e **(e)** da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXOS**

| | | |
|---|---|---|
| **ANEXO I** | - | INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO, BEM COMO O REGULAMENTO VIGENTE |
| **ANEXO II** | - | DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 |
| **ANEXO III** | - | DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 |
| **ANEXO IV** | - | DECLARAÇÃO DA EQI, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 |
| **ANEXO V** | - | DECLARAÇÃO DA FL2, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 |
| **ANEXO VI** | - | INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 |
| **ANEXO VII** | - | ESTUDO DE VIABILIDADE |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO, BEM COMO O REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 50.522.058/0001-73 ("Fundo"):

**CONSIDERANDO QUE:**

**(i)** o Fundo encontra-se devidamente constituído nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII*", celebrado pela Administradora em 02 de maio de 2023, por meio do qual foi aprovada a primeira emissão de cotas do Fundo ("Ato de Aprovação");

**(ii)** a Administradora deseja alterar a Cláusula 14.1 do regulamento do Fundo ("Regulamento") para diminuir o valor mínimo mensal da Taxa Total de Administração; e

**(iii)** nos termos do item III do artigo 17-A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, a alteração acima pode ser aprovada pela Administradora independentemente de Assembleia Geral de Cotistas.

RESOLVE a Administradora aprovar:

1. A alteração do item 14.1 do Regulamento, que passa a viger com a seguinte redação:

"***14.1.*** *Pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, será devido pelo Fundo uma Taxa Total de Administração, calculada e paga nos termos do item 14.1.1 abaixo.*

***14.1.1.*** *A Taxa Total de Administração será igual à soma dos seguintes valores indicados nos itens 14.1.1.1 a 14.1.1.3 abaixo.*

***14.1.1.1.*** *O valor devido pelo Fundo à Administradora será correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ou, 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*

Internal Use Only

*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, sujeito, contudo, a um valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM (em conjunto, a "Taxa de Administração").*

***14.1.1.2.*** *Será devida, pelo Fundo aos Gestores, remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo nos termos do Contrato de Gestão, no valor correspondente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ou, 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 ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, a "Taxa Total de Administração").*

***14.1.1.3.*** *Pela escrituração de cotas do Fundo, caso este seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas em central depositária, será acrescentada à Taxa de Administração uma remuneração adicional equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir* ***(i)*** *sobre o patrimônio líquido total do Fundo, ou* ***(ii)*** *caso as Cotas 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, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.*

***14.1.2.*** *A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.*"

2. Em razão do disposto acima, a Administradora resolve consolidar o Regulamento do Fundo, na forma do Anexo I;

Sendo assim, assina o presente instrumento em uma via digital.

São Paulo, 02 de agosto de 2023.

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

Internal Use Only

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII**

**REGULAMENTO DO FUNDO**

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco. O regulamento do fundo segue na página seguinte)*

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII**

CNPJ/MF *em fase de obtenção*

**CAPÍTULO UM – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Para fins do disposto neste Regulamento e em seu anexo, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo Um, exceto se de outra forma estiverem definidos neste Regulamento e/ou em seus Anexos, no singular ou no plural. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo Um aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice -versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento:

| | |
|---|---|
| "Administradora": | é 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, nº 501 – 5º andar parte, 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 nº 8.695, de 20 de março de 2006. |
| "ANBIMA": | é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais. |
| "Assembleia Geral de Cotistas": | é a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada nos termos deste Regulamento. |
| "Ativos": | significa os Ativos-Alvo e os Outros Ativos, quando considerados em conjunto. |
| "Ativos-Alvo": | significa os seguintes ativos: **(i)** ações de sociedades registradas na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos da regulamentação aplicável, **(ii)** debêntures emitidas por |

emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472/08, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** ações ou cotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, nos termos da regulamentação aplicável; **(iv)** cotas de fundos de investimento em participação constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08; **(v)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472/08; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(vii)** cotas de FII; **(viii)** CRI; **(ix)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08; **(x)** letras hipotecárias; **(xi)** letras de crédito imobiliário; **(xii)** letras imobiliárias garantidas; **(xiii)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08; e **(xiv)** imóveis comerciais ou residenciais para fins de incorporação imobiliária, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades.

"B3": é a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.

"BACEN": é o Banco Central do Brasil.

"CNPJ/MF": é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.

"Código Civil": significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Código de Processo Civil": significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Contrato de Gestão": significa o "*Contrato de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII e Outras Avenças*", firmado entre o Fundo, a EQI e a FL2, por meio do qual o Fundo

| | |
|---|---|
| | contratou os Gestores para a prestação dos serviços de gestão de Ativos nos termos deste Regulamento. |
| "Cotas": | significa as cotas de emissão do Fundo, de série única, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio. |
| "Cotas da Primeira Emissão": | tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.2 deste Regulamento. |
| "Cotistas": | significa os titulares de Cotas. |
| "CRI": | são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. |
| "CVM": | é a Comissão de Valores Mobiliários. |
| "Desenquadramento Passivo Involuntário": | significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade dos Gestores, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais. |
| "Dia Útil": | significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. |
| "Dividendo Obrigatório": | tem o significado constante da Cláusula 10.1.1. |
| "Emissões Autorizadas": | significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), a serem aprovadas pela Administradora, mediante solicitação dos Gestores em conjunto, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, conforme previsto na Cláusula 8.1 deste Regulamento. |
| "EQI": | significa a **EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida |

| | |
|---|---|
| | Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o número 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 junho de 2019. |
| "Fundo": | é o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII**. |
| "FII": | significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08. |
| "FL2": | significa a **FL2 Partners Gestora De Recursos Ltda.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Rua Tabapuã, n° 1.123, conj. 185 e 186, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04533-014, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.771.772/0001-49, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.284 de 18 de novembro de 2021. |
| "Gestores": | significa, em conjunto e indistintamente, a EQI e a FL2. |
| "IGP-M": | o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. |
| "Instituições Financeiras Autorizadas": | qualquer uma dentre as seguintes: **(i)** Itaú Unibanco S.A.; **(ii)** Banco Bradesco S.A.; **(iii)** Caixa Econômica Federal; **(iv)** Banco do Brasil S.A. e **(v)** Banco Santander (Brasil) S.A. |
| "Instrução CVM 472/08": | é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| "Instrução CVM 555/14": | é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. |
| "Investidores Qualificados": | aqueles assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. |
| "Lei nº 8.668/93": | é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |

| | |
|---|---|
| "Limite de Concentração": | significa o limite de concentração conforme disposto na Cláusula 4.4 deste Regulamento. |
| "Outros Ativos": | significa os seguintes ativos:<br>I - cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;<br>II – títulos de emissão do BACEN;<br>III – certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de renda fixa de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);<br>IV - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e<br>V – operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. |
| "Política de Investimentos": | são as práticas de investimento dos recursos do Fundo observadas pela Administradora e pelos Gestores, aplicadas aos Ativos, conforme descritas no Capítulo Quatro do presente Regulamento. |
| "Regulamento": | significa este regulamento do Fundo. |
| "Reserva de Contingência": | tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.6 deste Regulamento. |
| "Resolução CVM 160": | significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. |
| "Taxa de Administração": | tem o significado atribuído na Cláusula 14.1.1.1 deste Regulamento. |
| "Taxa de Gestão": | tem o significado atribuído na Cláusula 14.1.1.2 deste Regulamento. |
| "Taxa Total de Administração": | tem o significado atribuído na Cláusula 14.1.1.2 deste Regulamento. |
| "Taxa de Performance": | tem o significado atribuído na Cláusula 14.2 deste Regulamento. |

## CAPÍTULO DOIS – FUNDO

**2.1.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis por até 1 (uma) vez, pelo período de 2 (dois) anos, a exclusivo critério dos Gestores independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**2.2.** O Fundo é destinado a Investidores Qualificados e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

**2.3.** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

## CAPÍTULO TRÊS - OBJETO DO FUNDO

**3.1.** O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Outros Ativos, com maior concentração no Estado de Santa Catarina, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

**3.2.** As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, de qualquer dos Gestores, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## CAPÍTULO QUATRO - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**4.1.** Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, por recomendação dos Gestores, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos Ativos.

**4.2.** Tendo em vista que o Fundo investirá em valores mobiliários, 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.

**4.3.** Observado o disposto na Cláusula 4.4 abaixo, as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas

em Outros Ativos.

**4.4.** O Fundo deverá ter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável ("Limite de Concentração").

**4.4.1.** Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo.

**4.4.2.** 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 Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou qualquer dos Gestores e partes a eles relacionadas, nos termos da Cláusula 12.3 deste Regulamento.

**4.4.3.** O objetivo do Fundo e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

**4.5.** A Administradora e os Gestores poderão, conforme aplicável, observadas suas respectivas atribuições previstas neste Regulamento e no Contrato de Gestão, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

**(i)** observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

**(ii)** vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e

**(iii)** adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

**4.5.1.** É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à Administradora e aos Gestores, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos.

**4.5.2.** O Fundo não realizará operações em mercados de derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas em Bolsa de Valores ou de Mercadorias e Futuros, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

**4.5.3.** O Fundo não realizará operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e

encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

**4.5.4.** O Fundo poderá contratar empréstimos de títulos e valores mobiliários, seja na posição de tomador ou prestador, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usadas para prestar garantias de operações próprias.

**4.6.** Os Gestores, em conjunto, observado o disposto no Contrato de Gestão, poderão praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

**(i)** vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte os imóveis integrantes da carteira de Ativos do Fundo para quaisquer terceiros; e

**(ii)** alugar ou arrendar os imóveis integrantes da carteira de Ativos do Fundo;

**4.6.1.** Para fins de realização das negociações descritas na Cláusula acima, os Gestores deverão estabelecer com clareza os critérios a serem observados em tais negociações, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação e/ou arrendamento dos Ativos-Alvo em questão, observada a Política de Investimentos.

**4.6.2.** O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de Ativos do Fundo com o objetivo de conservá-los, bem como aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

**4.7.** Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

**4.8.** Os bens imóveis a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de avaliação prévia por empresa especializada, na forma do artigo 45, parágrafo 4º da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderá ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

**4.9.** A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelos Gestores, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos

respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

**4.9.1.** Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (ii) e (iii) da Cláusula 4.5 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, a Administradora e os Gestores, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

**4.9.2.** A Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo quando ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

**4.10.** Os Gestores terão 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de encerramento de cada emissão de Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, observadas as competências previstas no Contrato de Gestão.

**4.10.1.** Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito na Cláusula 4.10 acima, os Gestores não tenham realizado o enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, um dos Gestores deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

## CAPÍTULO CINCO – COTAS DO FUNDO

**5.1.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe.

**5.1.1.** 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 Cotista do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto na Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021.

**5.1.2.** A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

**5.1.3.** Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

**5.1.4.** Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

**5.1.5.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**5.1.6.** As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A colocação de Cotas para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem registradas eletronicamente na B3.

**5.1.7.** O titular de Cotas:

**(i)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

**(ii)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio Fundo ou 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.

**5.1.8.** As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

**(i)** quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM; ou

**(ii)** quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

**5.1.9.** Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i)e (ii) da Cláusula 5.1.8 acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

**5.1.10.** Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de Cotas, o patrimônio líquido do Fundo será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas, sem considerar a taxa de distribuição primária prevista na Cláusula 7.6 abaixo, caso aplicável, e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## CAPÍTULO SEIS - EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

**6.1.** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, sem considerar a taxa de distribuição primária prevista na Cláusula 7.6 abaixo, no montante total de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em série única.

**6.1.1.** A primeira emissão de Cotas será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático e distribuída nos termos da Resolução CVM 160, em especial, os artigos 26, 27 e 86 da referida Resolução.

**6.1.2.** As Cotas da primeira emissão do Fundo ("Cotas da Primeira Emissão"), bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso.

**6.1.3.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, nos termos do artigo 73 e seguintes da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 70.000 (setenta mil) Cotas, totalizando um montante de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões reais), sem considerar a taxa de distribuição primária prevista na Cláusula 7.6 abaixo. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante acima não seja colocado no âmbito da oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

## CAPÍTULO SETE - OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

**7.1.** As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso.

**7.1.1.** Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas.

**7.1.2.** O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a

regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

**7.1.3.** Durante a fase de oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor exemplares deste Regulamento, do prospecto e da lâmina da oferta das Cotas, conforme aplicável, devendo o subscritor declarar estar ciente:

**(i)** das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo e à Política de Investimentos, e

**(ii)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, da Taxa Total de Administração devida, da Taxa de Performance, da Taxa de Gestão devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

**7.2.** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor **(i)** assinará o boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas; e **(ii)** receberá um exemplar atualizado deste Regulamento e, por meio da assinatura do termo de adesão ao regulamento, deverá declarar a sua condição de Investidor Qualificado e atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento.

**7.3.** As Cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160, conforme aplicável.

**7.4.** As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita no Capítulo Dez abaixo.

**7.5.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer Investidor Qualificado, ficando desde já ressalvado 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

**(ii)** a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das

Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**7.5.1.** A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i)e (ii) da Cláusula 7.5 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

**7.6.** Poderá ser cobrada dos investidores das ofertas públicas de Cotas, uma taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo sobre o preço de emissão unitário das respectivas Cotas, a qual será utilizada para pagamento de custos da oferta, inclusive a taxa de registro da oferta junto à CVM, sendo certo que eventual saldo positivo da referida taxa de distribuição primária será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

## CAPÍTULO OITO - NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**8.1.** Na medida em que os Gestores identifiquem a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08 a este Regulamento, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar a taxa de distribuição primária prevista na Cláusula 7.6 acima, em uma ou mais séries, a critério da Administradora, mediante solicitação dos Gestores em conjunto neste sentido, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1.1 abaixo. A Administradora poderá, por ato próprio, mediante solicitação dos Gestores em conjunto neste sentido, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

**8.1.1.** Na hipótese de qualquer Emissão Autorizada, nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros.

**8.1.2.** Para os fins do disposto nesta Cláusula 8.1, "termos e condições" significa a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade, a existência de taxa de distribuição primária e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como o ambiente de negociação das Cotas.

**8.1.3.** Na hipótese de emissão de novas Cotas (inclusive uma Emissão Autorizada), o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite de Emissões Autorizadas, caberá aos Gestores, em conjunto, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, observada a recomendação dos Gestores.

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

**8.2.** No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta dos Gestores, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

**(i)** o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;

**(ii)** aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício

por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;

**(iii)** na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observado a regulamentação em vigor;

**(iv)** as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

**(v)** observado o inciso (viii)abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Outros Ativos classificados como de renda fixa realizadas no período;

**(vi)** se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;

**(vii)** é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160; e

**(viii)** não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

## CAPÍTULO NOVE - TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

**9.1.** Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas ou do Fundo. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da Administradora em conjunto com os Gestores, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.

## CAPÍTULO DEZ - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**10.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e

vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe a Cláusula 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**10.1.1.** 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 de investimento imobiliário, com base em balanço semestral dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Dividendo Obrigatório").

**10.1.2.** Ao longo de cada semestre, poderá ser divulgada ao mercado a distribuição de resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos de investimento imobiliário, a critério dos Gestores, de comum acordo com a Administradora, até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência"), o qual poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na data da distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Dividendo Obrigatório.

**10.1.3.** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Dividendo Obrigatório e que não tenham sido distribuídos nos termos da Cláusula 10.1.1 acima serão, a critério dos Gestores, em comum acordo com a Administradora:

**(i)** reinvestidos nos Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério dos Gestores, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das datas em que forem distribuídos resultados; e/ou

**(ii)** destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(a)** de deliberação dos Cotistas; **(b)** de liquidação do Fundo; e/ou **(c)** descritas a Cláusula 10.1.7.

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

**10.1.5.** Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 10.1.1 acima os titulares de Cotas 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.

**10.1.6.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser

constituída uma reserva de contingência, a critério dos Gestores, em conjunto ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Outros Ativos.

**10.1.7.** O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

**10.1.9.** As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefício de todos os Cotistas, de forma proporcional.

**10.1.10.** Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**10.1.11.** Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada data de apuração prevista na Cláusula 10.1.1 acima.

## CAPÍTULO ONZE – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA

**11.1.** O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, 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 nº 8.695, de 20 de março de 2006. O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora indicado abaixo: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

**11.1.1.** A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar 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 competências dos Gestores dispostas neste Regulamento e no Contrato de Gestão, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

**11.1.2.** Os poderes constantes desta Cláusula são outorgados à Administradora pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

**11.1.3.** A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

**11.1.4.** A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

**11.1.5.** A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

**11.1.6.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1.5 acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos serão realizados, praticados e/ou exercidos pelos Gestores em conjunto.

**11.1.7.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos/recebidos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**11.2.** O Fundo é gerido pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o número 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 junho de 2019 e pela **FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Rua Tabapuã, n° 1.123, conj. 185 e 186, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04533-014, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.771.772/0001-49, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.284 de 18 de novembro de 2021, contratadas pela Administradora, em nome do Fundo, para realizar a gestão dos Ativos, tendo, a Administradora, delegado aos Gestores amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive adquirir e alienar Ativos, observadas as atribuições previstas neste Regulamento e no Contrato de Gestão. O Fundo, por meio da Administradora e deste Regulamento, constituiu os Gestores como seus

representantes legais perante terceiros para o cumprimento das respectivas atribuições delegadas nos termos deste Regulamento.

**11.2.1.** Os Gestores, prestarão seus serviços ao Fundo de forma conjunta e compartilhada, sendo certo que observarão a Política de Investimento do Fundo, bem como os limites previstos neste Regulamento, sendo estes solidariamente responsáveis por seus atos de gestão.

**11.2.2.** A estrutura de gestão compartilhada prevista na Cláusula 11.2.1 acima é benéfica ao Fundo, uma vez que visa a especialização de cada Gestor em seu ramo de atuação, culminado em uma maior expertise na escolha dos Ativos que compõem a carteira do Fundo. Não obstante referida estrutura ser benéfica ao Fundo, destaca-se que a realização de operações por mais de um prestador de serviços pode implicar maiores controles para o monitoramento do enquadramento da carteira do Fundo.

**11.2.3.** No caso de decisões de investimento conflitantes entre os Gestores, a Administradora deverá atuar como árbitra.

**11.2.4.** Os Gestores têm amplos poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, observado o disposto no Contrato de Gestão, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

**11.3.** É vedado à Administradora, aos Gestores e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à Administradora, aos Gestores e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

**11.4.** O Fundo não possui, na data da emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado caso os Gestores e a Administradora entendam que tal contratação é necessária.

**OS GESTORES DESTE FUNDO ADOTAM POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINAM 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 DOS GESTORES EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO. AS POLÍTICAS DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO DOS GESTORES ESTÁ DISPONÍVEL NO WWW.EQIASSET.COM.BR E NO HTTPS://FL2PARTNERS.COM.BR/.**

## CAPÍTULO DOZE - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DOS GESTORES

**12.1.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

**(i)** providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da Administradora; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

**(ii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, 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, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;

**(iii)** observadas as competências dos Gestores, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

**(iv)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

**(v)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

**(vi)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do Fundo, conforme aplicável;

**(vii)** fazer, diretamente ou por meio de terceiros subcontratados, a custódia dos Ativos adquiridos com recursos do Fundo, conforme aplicável;

**(viii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;

**(ix)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

**(x)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

**(xi)** observar as disposições constantes deste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

**(xii)** aprovar as Emissões Autorizadas, nos termos da Cláusula 8.1 deste Regulamento; e

**(xiii)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

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

**12.1.1.1.** São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora, as seguintes hipóteses:

**(i)** usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

**(ii)** omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

**(iii)** adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

**(iv)** tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

**12.1.2.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento, caberá aos Gestores, em conjunto, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão:

**(i)** identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos que comporão a carteira do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

**(ii)** praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;

**(iii)** adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

**(iv)** realizar recomendações para a Assembleia Geral de Cotistas sobre a emissão de novas Cotas;

**(v)** abrir, manter e fechar contas bancárias (inclusive perante corretoras de valores mobiliários) e sacar cheques ou outras formas de pagamento em nome do Fundo;

**(vi)** monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

**(vii)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto na Cláusula 12.1.4 abaixo;

**(viii)** ser responsável pela gestão de liquidez e do caixa do Fundo, de modo a assegurar o pagamento tempestivo de todas as obrigações e encargos do Fundo;

**(ix)** deliberar sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

**(x)** participar e votar, em nome do Fundo, em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do Fundo, de acordo com as respectivas políticas registradas na ANBIMA, cujos teores podem ser encontrados nos seguintes endereços: www.eqiasset.com.br e https://fl2partners.com.br/;

**(xi)** na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma da Cláusula 8.2 acima;

**(xii)** acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;

**(xiii)** negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;

**(xiv)** deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingências;

**(xv)** manter a Administradora informada, de forma tempestiva, encaminhando, para

tanto, evidências sobre fatos e materiais referentes aos Ativos investidos que possam impactar de forma significativa a avaliação a valor justo dos Ativos integrantes da carteira do Fundo;

**(xvi)** conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e

**(xvii)** participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

**12.1.3.** Observadas as limitações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, os Gestores deverão:

**(i)** exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

**(ii)** cumprir, nos termos da regulamentação em vigor, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

**(iii)** cumprir e fiscalizar o cumprimento de todas as disposições constantes deste Regulamento.

**12.1.4.** Os Gestores, observadas as limitações legais e suas respectivas competências, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, têm poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora e por intermédio deste Regulamento, constituiu os Gestores como seus representantes legais perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhes foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**12.1.5.** Qualquer comunicação relacionada às atribuições conjuntas dos Gestores no exercício de suas atividades de gestão da carteira do Fundo conforme descritas neste Contrato e no Regulamento poderá ser realizada por qualquer um dos Gestores, mantendo sempre o outro Gestor em cópia e mediante concordância expressa por escrito do outro Gestor. A Administradora somente acatará instrução de qualquer dos Gestores mediante comprovação da concordância expressa e por escrito do outro Gestor.

**12.2.** A Administradora e os Gestores devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**12.3.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e qualquer dos Gestores, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da

Assembleia Geral de Cotistas.

**12.3.1.** 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, de qualquer dos Gestores, do 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, qualquer dos Gestores, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

**(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, de qualquer dos Gestores ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

**(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou a qualquer dos Gestores, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e

**(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, de qualquer dos Gestores, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

**12.3.2.** Consideram-se pessoas ligadas para os fins da Cláusula 12.3.1 acima:

**(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de qualquer dos Gestores, 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, de qualquer dos Gestores ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, de qualquer dos Gestores ou do consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

**(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**12.3.3.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, a qualquer dos Gestores ou ao consultor especializado.

**12.4.** A Administradora e os Gestores serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do Fundo, desde que comprovadamente decorrentes de: **(i)** atos que

configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e **(ii)** atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.5.** A Administradora e os Gestores não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

## CAPÍTULO TREZE - VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DOS GESTORES

**13.1.** É vedado à Administradora e aos Gestores, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

**(i)** receber depósito em sua conta corrente;

**(ii)** conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

**(i)** contrair ou efetuar empréstimos;

**(ii)** prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

**(iii)** aplicar no exterior recursos captados no País;

**(iv)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

**(v)** vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a integralização via chamada de capital;

**(vi)** prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

**(vii)** sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e qualquer dos Gestores, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

**(viii)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

**(ix)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

**(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; e

**(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; e

**(xii)** praticar qualquer ato de liberalidade

**13.1.1.** As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**13.2.** É vedado, ainda, à Administradora:

**(i)** receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

**(ii)** valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

**13.3.** Propriedade Fiduciária dos Bens Imóveis. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos/recebidos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações dos Gestores, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

**13.3.1.** No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

**13.3.2.** Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

**(i)** não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

**(ii)** não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

**(iii)** não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

**13.3.3.** Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo ou sobre quaisquer Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**13.3.4.** Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira do Fundo.

## CAPÍTULO QUATORZE - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS GESTORES

**14.1.** Pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, será devido pelo Fundo uma Taxa Total de Administração, calculada e paga nos termos do item 14.1.1 abaixo.

**14.1.1.** A Taxa Total de Administração será igual à soma dos seguintes valores indicados nos itens 14.1.1.1 a 14.1.1.3 abaixo.

**14.1.1.1.** O valor devido pelo Fundo à Administradora será correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ou, 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, sujeito, contudo, a um valor mínimo

mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM (em conjunto, a "Taxa de Administração").

**14.1.1.2.** Será devida, pelo Fundo aos Gestores, remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo nos termos do Contrato de Gestão, no valor correspondente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ou, 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 ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, a "Taxa Total de Administração").

**14.1.1.3.** Pela escrituração de cotas do Fundo, caso este seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas em central depositária, será acrescentada à Taxa de Administração uma remuneração adicional equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir **(i)** sobre o patrimônio líquido total do Fundo, ou **(ii)** caso as Cotas 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, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

**14.1.2.** A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**14.2.** Além da Taxa de Gestão devida aos Gestores nos termos da Cláusula 14.1.1.2 acima, os Gestores farão jus a uma taxa de performance, a ser repartida igualmente entre eles, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo aos Gestores ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0{,}20 \times [(Va)-(\text{Índice de Correção}_M * Vb)];$$

Onde:

M = Mês em que a performance está sendo calculada;

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas;

Índice de Correção$_M$ = Variação do Benchmark (IPCA + 6% a.a) do mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance até o mês em que a performance está sendo calculada.

O valor de 6% do Benchmark será mensalizado para o mês i a uma base mensal pela seguinte fórmula:

[(1 + 6%)^(1/12)-1].

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre, adicionado dos rendimentos efetivamente distribuídos no(s) semestre(s) que sejam anteriores ao semestre de medição da Taxa de Performance e subsequentes ao último semestre em que a Taxa de Performance foi atingida. Os rendimentos serão corrigidos pelo Índice de Correção correspondente, atualizados e apurados conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{i=N}^{M} Rendimento_i * Índice\ de\ Correção_i$$

Onde:

M = Mês em que a performance está sendo calculada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance;

Índice de Correção i = Variação do Benchmark (IPCA + 6% a.a) do mês i-1 até o mês i.

O valor de 6% do Benchmark será mensalizado para o mês i a uma base mensal pela seguinte fórmula:

[(1 + 6%)^(1/12)-1].

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do

IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

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

**14.2.2.** Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: **(i)** 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 **(ii)** 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 da Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

**14.2.3.** 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 cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**14.2.4.** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão de Cotas do Fundo: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o item (i) da Cláusula 14.2.2 acima; 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.

**14.2.5.** 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.

**14.2.6.** A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

**14.2.7.** A Taxa de Performance será paga na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um dos Gestores.

**14.2.8.** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou de qualquer dos Gestores: **(i)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(ii)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**14.3.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa Total de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Total de Administração acima fixada.

## CAPÍTULO QUINZE - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS GESTORES

**15.1.** A Administradora e/ou os Gestores serão substituídos, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**15.1.1.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Administradora pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

**(i)** convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

**(ii)** permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**15.1.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata a Cláusula 15.1.1, inciso (i), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

**15.1.4.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na Cláusula 15.1.1, inciso (ii) acima, caso aplicável.

**15.1.5.** Aplica-se o disposto na Cláusula 15.1.1, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre 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.

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

**15.1.7.** Nas hipóteses referidas na Cláusula 15.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, caso aplicável.

**15.1.8.** A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**15.2.** 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.

## CAPÍTULO DEZESSEIS - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**16.1.** A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08.

**16.2.** 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 procedimentos de consulta formal.

**16.2.1.** O envio de informações por meio eletrônico prevista na Cláusula 16.2 acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

**16.3.** A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**16.4.** Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**16.5.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472/08, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, às seguintes hipóteses: **(i)** na hipótese de o investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e **(ii)** caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

**16.6.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

## CAPÍTULO DEZESSETE - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**17.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

**(i)** tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo**,** sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

**(ii)** alteração do regulamento;

**(iii)** destituição ou substituição da Administradora e de qualquer dos Gestores e escolha de sua substituta;

**(iv)** emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;

**(v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

**(vi)** dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;

**(vii)** definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

**(viii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;

**(ix)** eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

**(x)** alteração do prazo de duração do Fundo;

**(xi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472/08;

**(xii)** alteração da Taxa Total de Administração;

**(xiii)** destituição ou substituição de qualquer dos Gestores;

**(xiv)** alteração da Taxa de Performance; e

**(xv)** deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto na Cláusula 4.10.1 acima.

**17.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) da Cláusula 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**17.1.2.** A Assembleia Geral de Cotistas referida na Cláusula 17.1.1 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**17.1.3.** A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido na Cláusula 17.1.2 acima.

**17.1.4.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

**17.2.** Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

**(i)** no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

**(ii)** no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

**17.2.1.** 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, observado o disposto no presente Regulamento.

**17.2.2.** A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**17.3.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

**(i)** da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

**(ii)** a convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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.

**17.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**17.3.2.** A Administradora deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

**(i)** em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

**(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 estejam admitidas à negociação.

**17.3.3.** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas 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 de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

**17.3.4.** O pedido de que trata a Cláusula 17.3.3 acima deve vir acompanhado de todos os

documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**17.3.5.** Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos nas Cláusulas 17.2.1 e 17.3.3 deste Regulamento, será considerado pela Administradora os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**17.4.** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**17.5.** Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende- se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**17.5.1.** Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) da Cláusula 17.1 acima.

**17.5.2.** Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado na Cláusula 17.5.1 acima.

**17.6.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

**17.8.** A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**17.8.1.** O pedido de procuração deverá satisfazer os 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; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

**17.8.2.** 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 pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**17.8.3.** 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.

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

**17.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em até 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19 -A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

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

**17.9.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

**(i)** sua Administradora ou os Gestores;

**(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou de qualquer dos Gestores;

**(iii)** empresas ligadas à Administradora ou a qualquer dos Gestores, 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.

**17.9.3.** A verificação da vedação do inciso (vi) do artigo 17.9.2 acima cabe exclusivamente ao

Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

**17.9.4.** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 17.9.2 acima quando:

**(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) da Cláusula 17.9.2;

**(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

**(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

## CAPÍTULO DEZOITO - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**18.1.** O Fundo poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo da Cláusula 18.1.3 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 de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar -lhes assessoria de qualquer natureza;

**(iii)** caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objetivo do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

**(iv)** não ser administrador ou gestor 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.

**18.1.1.** Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**18.1.2.** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

**(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

**(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**18.1.3.** Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**18.1.4.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**18.1.5.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos da Cláusula 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s)**:**

**(i)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472/08; e

**(ii)** nome, idade, profissão, Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) ou CNPJ/MF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas 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.

**18.2.** Compete ao representante dos Cotistas:

**(i)** fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

**(ii)** emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

**(iii)** denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a

proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

**(iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

**(v)** examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

**(vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

**(vii)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

**(viii)** fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

**18.2.1.** A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) da Cláusula 18.2 acima.

**18.2.2.** Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**18.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) da Cláusula 18.2 acima 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 472/08.

**18.3.** Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e

responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**18.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**18.4.** Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08.

**18.5.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## CAPÍTULO DEZENOVE - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**19.1.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**19.2.** As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**19.2.1.** 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.

**19.2.2.** 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.

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

## CAPÍTULO VINTE – ENCARGOS DO FUNDO

**20.1.** Constituem encargos do Fundo:

**(i)** a Taxa Total de Administração e a Taxa de Performance;

**(ii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

**(iii)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472/08;

**(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 Ativos 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 previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;

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

**(x)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

**(xi)** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

**(xii)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

**(xiii)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável;

**(xiv)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;

**(xv)** despesas com o registro de documentos em cartório; e

**(xvi)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472/08.

**20.2.** Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

**20.2.1.** O pagamento das despesas de que trata a Cláusula 20.1 poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam

computados para efeito da Taxa Total de Administração, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

## CAPÍTULO VINTE E UM - DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

**21.1.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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

**21.1.2.** Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

**21.1.3.** Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e os Gestores estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula, serão observados, ainda, os seguintes procedimentos:

**(i)** a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na formado artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

**(ii)** caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

**(iii)** a Administradora e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da

notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

**21.2.** Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

**21.3.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

**(A)** no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

**(i)** o 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; e

**(ii)** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

**(B)** no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere a Cláusula 21.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

**21.4.** O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções dos Gestores.

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

**21.6.** Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, ou as respectivas notas de negociação das Cotas à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada

caso.

## CAPÍTULO VINTE E DOIS - FORO

**22.1.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII**

**ANEXO II**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**

(Artigo 24 da Resolução CVM 160)

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-1040, Inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n° 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas ("Oferta") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 50.522.058/0001-73 ("Fundo"), administrado pelo **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, Praia de Botafogo, n° 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o n° 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do ato declaratório n° 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), declara 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 pela Administradora, na qualidade de administrador fiduciário e representante do Fundo, pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 junho de 2019, de 18 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o n° 32.288.914/0001-96 ("EQI") e pela **FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.284 de 18 de novembro de 2021, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.771.772/0001-49 ("FL2", e, em conjunto com a EQI, "Gestoras"), Inclusive aquelas informações eventuais ou periódicas constantes do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 19 de maio de 2023.

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

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2023.05.19 17:28:05 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2023.05.19 17:28:13 -03'00'

Nome: Reinaldo Garcia Adão
Cargo: Procurador

Nome: Ana Cristina Ferreira da Costa
Cargo: Diretora

**ANEXO III**

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**

(Artigo 24 da Resolução CVM 160)

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-1040, Inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n° 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de março de 2006, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 50.522.058/0001-73 ("Fundo"), e no âmbito da distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 19 de maio de 2023.

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

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2023.05.19 17:17:14 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2023.05.19 17:17:27 -03'00'

| | |
|---|---|
| Nome: Reinaldo Garcia Adão | Nome: Ana Cristina Ferreira da Costa |
| Cargo: Procurador | Cargo: Diretora |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

DECLARAÇÃO DA EQI, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**

(Artigo 24 da Resolução CVM 160)

**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o número 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 junho de 2019, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de gestor do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 50.522.058/0001-73 ("Fundo"), e no âmbito da distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 19 de maio de 2023.

**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

CAMILA STHEFANIE FERNANDES

Assinado de forma digital por CAMILA STHEFANIE FERNANDES
Dados: 2023.05.19 11:10:26 -03'00'

Nome: Camila Sthefanie Fernandes

Cargo: Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

DECLARAÇÃO DA FL2, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: EE331665-FD79-4221-9242-1B5C749F94C4

**DECLARAÇÃO**

(Artigo 24 da Resolução CVM 160)

**FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Rua Tabapuã, n° 1.123, conj. 185 e 186, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04533-014, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 34.771.772/0001-49, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.284 de 18 de novembro de 2021, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de gestor do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 50.522.058/0001-73 ("Fundo"), e no âmbito da distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 19 de maio de 2023.

**FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Nome: Felipe Schucman

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

# Informe Anual

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome do Fundo:** | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA - FII | **CNPJ do Fundo:** | 50.522.058/0001-73 |
| **Data de Funcionamento:** | 02/05/2023 | **Público Alvo:** | Investidor Qualificado |
| **Código ISIN:** | BR0FIWCTF001 | **Quantidade de cotas emitidas:** | 0,00 |
| **Fundo Exclusivo?** | Não | **Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?** | Não |
| **Classificação autorregulação:** | **Mandato:** Híbrido<br>**Segmento de Atuação:** Híbrido<br>**Tipo de Gestão:** Ativa | **Prazo de Duração:** | Determinado |
| **Data do Prazo de Duração:** | 02/05/2029 | **Encerramento do exercício social:** | Dezembro |
| **Mercado de negociação das cotas:** | Bolsa | **Entidade administradora de mercado organizado:** | BM&FBOVESPA |
| **Nome do Administrador:** | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM | **CNPJ do Administrador:** | 59.281.253/0001-23 |
| **Endereço:** | Praia de Botafogo, 501, 5º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040 | **Telefones:** | (11) 3383-3102 |
| **Site:** | www.btgpactual.com | **E-mail:** | ri.fundoslistados@btgpactual.com |
| **Competência:** | 05/2023 | | |

| **1.** | **Prestadores de serviços** | **CNPJ** | **Endereço** | **Telefone** |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | Gestor: EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. | 32.288.914/0001-96 | Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, São Paulo-SP, CEP 04538-132 | (11) 4118-0747 |
| 1.2 | Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A | 30.306.294/0001-45 | Praia de Botafogo, 501 - 5ª Andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 | (11) 3383-2000 |
| 1.3 | Auditor Independente: n/a | n/.a./- | n/a | n/a |
| 1.4 | Formador de Mercado: n/a | n/.a./- | n/a | n/a |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM | 59.281.253/0001-23 | Praia de Botafogo, 501 - 5ª Andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 | (21) 3262-9600 |
| 1.6 | Consultor Especializado: n/a | n/.a./- | n/a | n/a |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: n/a | n/.a./- | n/a | n/a |
| **1.8** | **Outros prestadores de serviços[1]:** | **CNPJ** | **Endereço** | **Telefone** |
| | FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA. | 34.771.772/0001-49 | Rua Tabapuã, n° 1.123, conj. 185 e 186, Itaim Bibi, São Paulo-SP, CEP 04533-014 | (11) 3044-0951 |

| | |
|---|---|
| **2.** | **Investimentos FII** |
| 2.1 | **Descrição dos negócios realizados no período** |
| | Não possui informação apresentada. |
| **3.** | **Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:** |
| | O Fundo encontra-se em período de captação. |
| **4.** | **Análise do administrador sobre:** |
| 4.1 | **Resultado do fundo no exercício findo** |
| | O Fundo encontra-se em período de captação. |
| 4.2 | **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo** |
| | O Fundo encontra-se em período de captação. |
| 4.3 | **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira** |
| | O Fundo encontra-se em período de captação. |
| **5.** | **Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:** |

Ver anexo no final do documento. Anexos

| 6. | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
|---|---|---|---|---|
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R$) | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |

**6.1 Critérios utilizados na referida avaliação**

N/A

**7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**

Não possui informação apresentada.

**8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**

Não possui informação apresentada.

**9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**

Não possui informação apresentada.

## 10. Assembleia Geral

**10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP
Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual

**10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail a seguir para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com

**10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

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 construídos 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 ("B3" ou "Bolsa") ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na 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.fundoslistados@btgpacual.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 ("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 n° 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, salvos 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:**

Pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, será devido pelo Fundo à Administradora taxa correspondente 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ou, 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, sujeito, contudo, a um valor mínimo mensal de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM (em conjunto, a "Taxa Total de Administração").

| Valor pago no ano de referência (R$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
|---|---|---|
| 0,00 | 0,00% | 0,00% |

## 12. Governança

**12.1 Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

**12.2 Diretor Responsável pelo FII**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome:** | Allan Hadid | **Idade:** | 47 anos |
| **Profissão:** | Economista | **CPF:** | 071.913.047-66 |
| **E-mail:** | ol-reguladores@btgpactual.com | **Formação acadêmica:** | Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997. |
| **Quantidade de cotas detidas do FII:** | 0,00 | **Quantidade de cotas do FII compradas no período:** | 0,00 |
| **Quantidade de cotas do FII vendidas no período:** | 0,00 | **Data de início na função:** | 29/09/2016 |

**Principais 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 CEO da área de Global Asset Management | Atualmente, ocupa o cargo de CEO da área de Global Asset Management. |
| BRZ Investimentos | De junho de 2011 até junho de 2014 | CEO (Chief Executive Officer) | Atuou na área de gestão de recursos |

**Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos**

| Evento | Descrição |
|---|---|
| **Qualquer condenação criminal** | Não há |
| **Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas** | Não há |

**13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.**

| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
|---|---|---|---|---|---|
| Até 5% das cotas | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 5% até 10% | | | | | |
| Acima de 10% até 15% | | | | | |
| Acima de 15% até 20% | | | | | |
| Acima de 20% até 30% | | | | | |
| Acima de 30% até 40% | | | | | |
| Acima de 40% até 50% | | | | | |
| Acima de 50% | | | | | |

## 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

## 15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

De acordo com o previsto na ICVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância, inadimplência e novas locações que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-

| | |
|---|---|
| | investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria |
| 15.2 | **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.** |
| | https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria |
| 15.3 | **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.** |
| | https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria |
| 15.4 | **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.** |
| | Bruno Duque Horta Nogueira – 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. |
| **16.** | **Regras e prazos para chamada de capital do fundo:** |
| | Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento. |

| **Anexos** |
|---|
| 5. Fatores de Risco |

# Nota

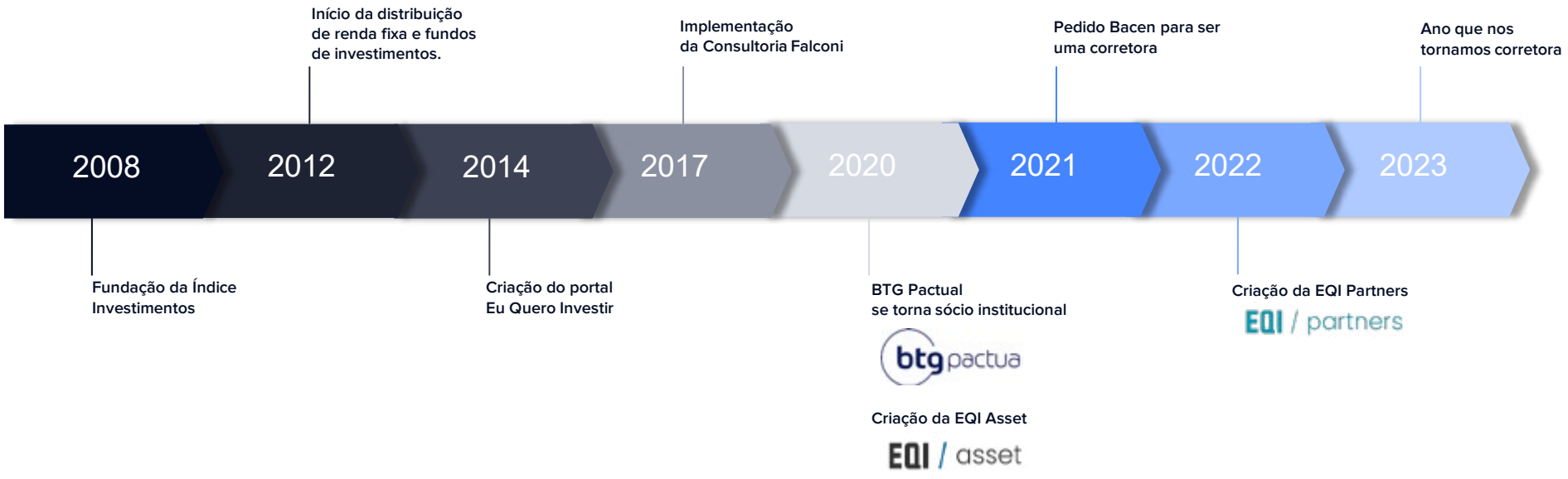
| | |
|---|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |

**ANEXO VII**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Trajetória de Crescimento do Grupo EQI




Fonte: EQI Investimentos.

# Estratégias

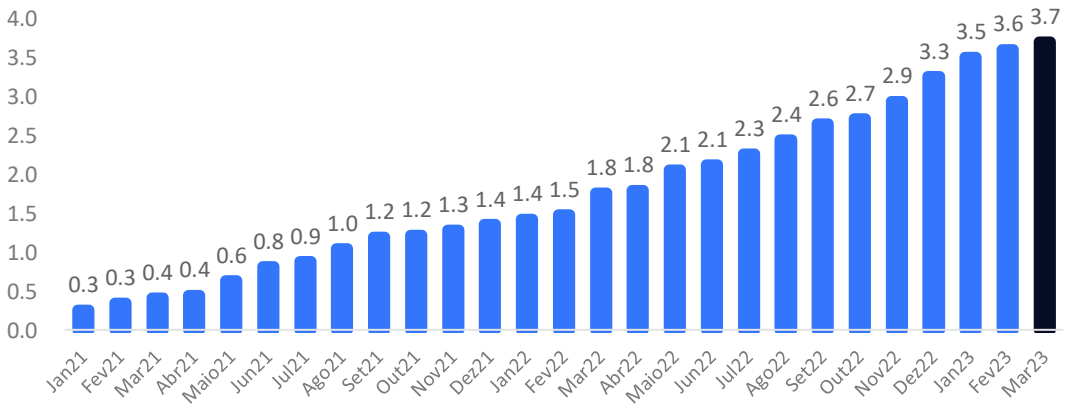
## Modelo Multiestratégia

- Renda Variável
- Renda Fixa
- Multimercados
- Crédito Privado
- Crédito Estruturado
- Imobiliário
- FIP – Fundo de Investimento em Participações
- ETFs
- Carteiras Administradas
- Fundos Exclusivos

## Nossos Números

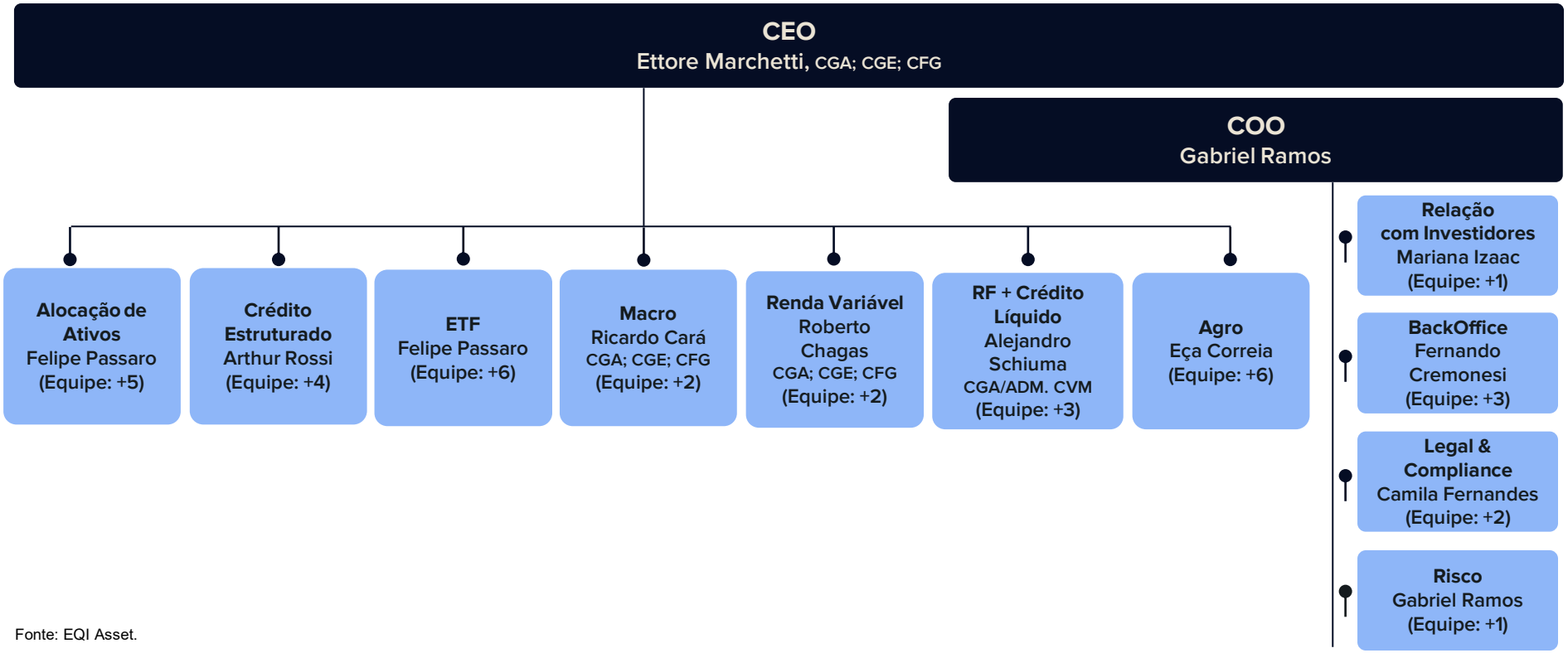
- 9 gestores especializados.
- 5 comitês de investimento.
- + 10 estratégias de investimentos.
- + 50 profissionais dedicados.
- + R$ 3,7 bilhões sob gestão.

### Evolução do AuM (R$ Bi)




Fonte: EQI Asset.

# Organograma




Fonte: EQI Asset.

# Equipe Crédito Estruturado

**Ettore Marchetti**
**CEO**

Com mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, sendo 11 deles como um dos gestores responsáveis pela estratégia de juros e moedas do fundo Verde no CSHG.

**Arthur Rossi**
**Gestor de Crédito Estruturado**

Possui 8 anos de experiência em gestão e estruturação de ativos alternativos em casas como RB Capital e Fator. Candidato ao Nível III do CFA e ao nível II do CAIA.

**Leonardo Magalhães**
**Gestor de Fundo Imobiliário**

Com 10 anos de atuação no mercado financeiro, foi analista e gestor de fundos nas gestoras Ático e Áureo. É formado em Economia pela PUC Rio, possui certificação CGA e é candidato ao Nível II do CFA.

**Gabriel Rocha**
**Analista de Crédito Estruturado**

Formado em Engenharia de Materiais pela UTFPR e mestrado na área pela UFSCAR. Começou sua carreira no mercado financeiro na LUZ Soluções Financeiras, atuou na POP BR e também na Vórtx na área de Funds Trust com a precificação de ativos.

**Pedro Marin**
**Trainee de Crédito Estruturado**

Pedro cursa Engenharia de Produção no Centro Universitário FEI. Trabalhou no Itaú Asset, como estagiário da mesa de renda fixa, e na Siemens Healthineers na área de FP&A.

Fonte: EQI Asset.

# Crédito Estruturado: Cases

| EQIR11 | Sifra Energy - Podium | Microcrédito | Studio Z | Renda Mensal Pré |
|---|---|---|---|---|
| **EQI Recebíveis Imobiliários FII**<br><br>Fundo Imobiliário de Crédito<br><br>Remuneração Alvo: IPCA + 7,5% a.a.<br>Dividend Yield Anualizado:15,44% a.a.<br>Patrimônio Líquido em 30/04/2023: R$49.818.878,21.<br>Condomínio: Fechado<br>Público Alvo: Público Geral | **Sifra Energy Podium – FIDC**<br><br>FIDC voltado para financiamento de fornecedores do grupo Petrobrás<br><br>Cota Sênior: CDI + 3,00% a.a.<br>Cota Mezanino: CDI + 6,00%a.a.<br>Patrimônio Líquido em 30/04/23: R$ 301.580.395,82.<br>Condomínio: Aberto<br>Público Alvo: Investidores Qualificados | **Microcrédito FIC FIM**<br><br>Fundo multimercado de crédito privado que investe em cotas de ativos de microcrédito.<br><br>Remuneração Alvo: CDI + 4,50% a.a.<br>Patrimônio Líquido em 12/05/23: R$ 133.739.837,73.<br>Condomínio: Fechado<br>Público Alvo: Investidores Qualificados | **STZ Fornecedores FIDC**<br><br>FIDC voltado para financiamento de fornecedores de rede varejista<br><br>Cota Sênior: CDI + 4,50% a.a.<br>Patrimônio Líquido em 30/04/23: R$ 31.783.679,15.<br>Condomínio: Fechado<br>Público Alvo: Investidores Qualificados | **Renda Mensal Prefixada FIC FIM**<br><br>O Fundo tem o objetivo de buscar a valorização de suas cotas por meio do financiamento de frotas de locadoras de veículos, indiretamente por meio de um FIDC.<br><br>Remuneração Alvo: 15,25% (pré)<br>Patrimônio Líquido em 12/05/23: R$ 121.539.391,37.<br>Condomínio: Fechado<br>Público Alvo: Investidores Qualificados |

ESTA PREVISÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Fonte: EQI Asset.

# FL2 Partners | História

## O Início

Fundadores da FL2 acumulam +40 anos somados de experiência no mercado imobiliário brasileiro, sendo 8 anos trabalhando em conjunto no time de *Real Estate* da GP Investimentos.
Surge a ideia de uma Gestora focada no mercado imobiliário com ênfase em residencial.

## Fundo I

Estruturação do primeiro fundo de Residencial para Renda da FL2 e também a primeira dívida estruturada para esse fim.

## Expansão Fundo I

Ano desafiador frente à pandemia do COVID-19.

Crescimento em relação ao ano anterior, para R$ 185,5 mm de ativos sob gestão

## Fundos II, III, IV

Estruturação de mais 3 Fundos, crescimento em relação ao ano anterior, para R$ 358,5 mm de ativos sob gestão

## Expansão dos Fundos

A FL2 Partners seguiu crescendo em relação ao ano anterior, com novos investimentos, atingindo um total de ativos sob gestão de ~R$473,7 mm.

## Gestora de Residencial

Novas parcerias e Fundos sendo estruturados.

Total de ativos sob gestão em R$532,3 mm

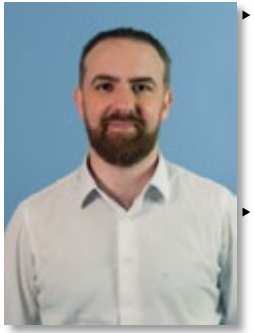
Fonte: FL2 Partners, 2023.

# FL2 Partners | Time Fundador

## Luis Mangini, *Sócio Diretor* *(+ 25 anos de exp.)*

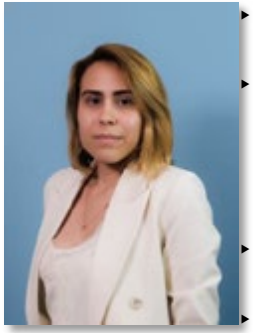
- Sócio Diretor da FL2 Partners, Diretor da GP Investimentos (7 anos), Diretor de Engenharia em companhias como Gafisa, Tenda, Rossi (+20 anos).
- Experiência em estruturação, captação de recursos e alocação de capital em um Fundo com R$3,5bi de VGV
- Acompanhamento do processo operacional e gerencial da produção de edifícios, desde a originação do ativo e a criação de valor até o desinvestimento.
- *Graduação em Engenharia Civil, Pós-graduação em Engenharia Ambiental e MBA Executivo da FGV*
- *Gestor de Carteiras credenciado pela CVM*

## Felipe Schucman, *Sócio Diretor* *(+ 12 anos de exp.)*



- Sócio Diretor da FL2 Partners, Head de Desenvolvimento de Negócios do QuintoAndar (1 ano), Real Estate Associate da GP Investments (3,5 anos), Diretor Imobiliário da INK (2 anos), com passagens por Brookfield e Citi.
- Experiência em aquisições imobiliárias (+R$350mm de VGV); gestão de fundos (VGV total de +R$3,5bi); captação de recursos, originação e estratégia de leasing e desinvestimento.
- *Bacharel em Economia pelo Insper, Bacharel em Direito pela PUC-SP, especialista em Direito Imobiliário pela FGV.*
- *Gestor de Carteiras credenciado pela CVM, certificados CGA Anbima e advogado com registro na OAB/SP. Mestrando em Desenvolvimento Imobiliário pela Escola de Arquitetura e Design do IE em Madri/Espanha.*

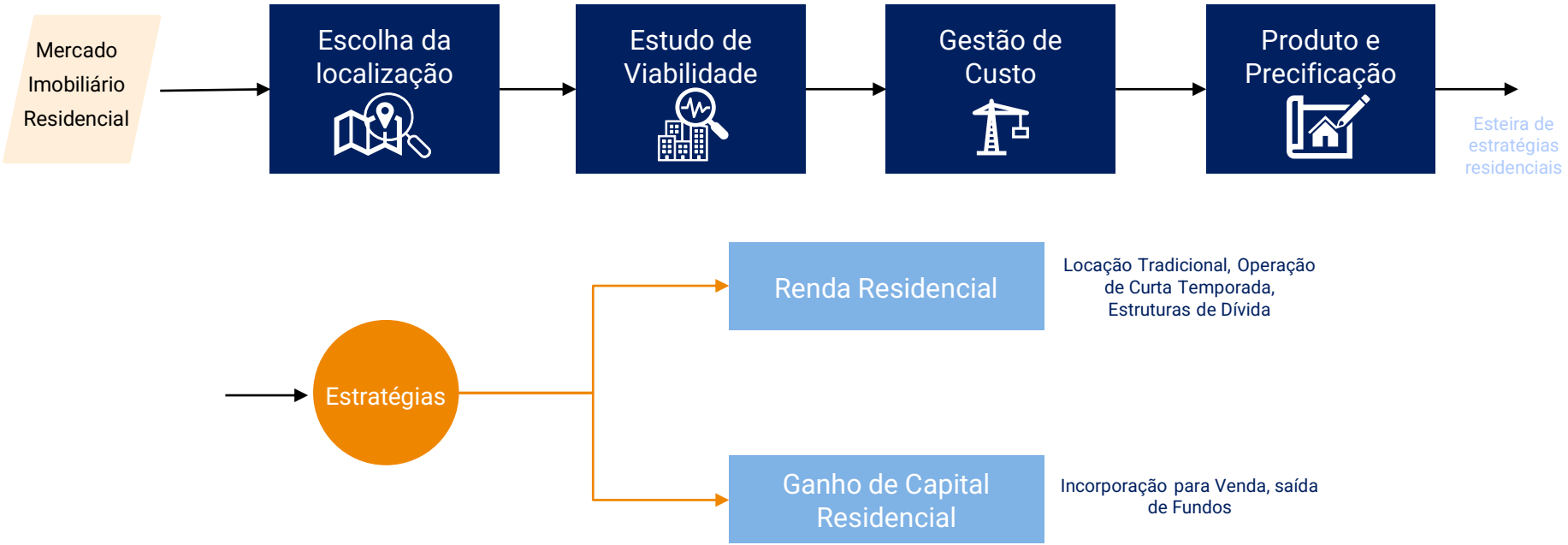
## Gabriela Balieiro, *Sócia* *(+ 6 anos de exp.)*



- Sócia FL2 Partners, GP Investimentos.
- Experiência em Finanças Corporativas, planejamento e modelagem da estrutura de Capital dos Fundos, modelagem de novos negócios e alternativas de saída.
- Estruturação, gestão e negociação de dívidas estruturadas
- Gestão financeira dos negócios em andamento.
- Gestão dos processos de aquisição e formalização.
- *Bacharel em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA)*

Fonte: FL2 Partners, 2023.

# FL2 Partners | Estratégias

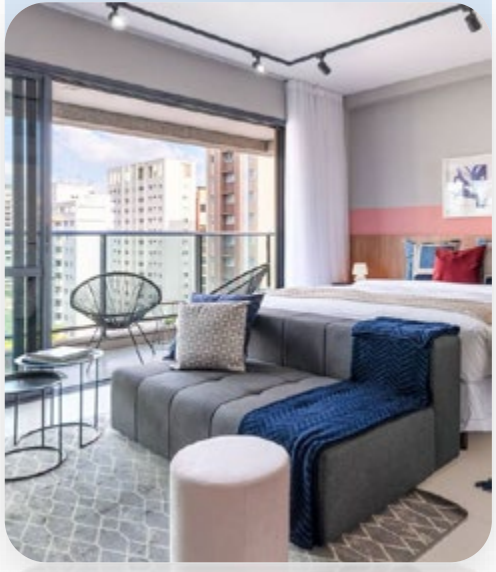



Fonte: FL2 Partners, 2023.

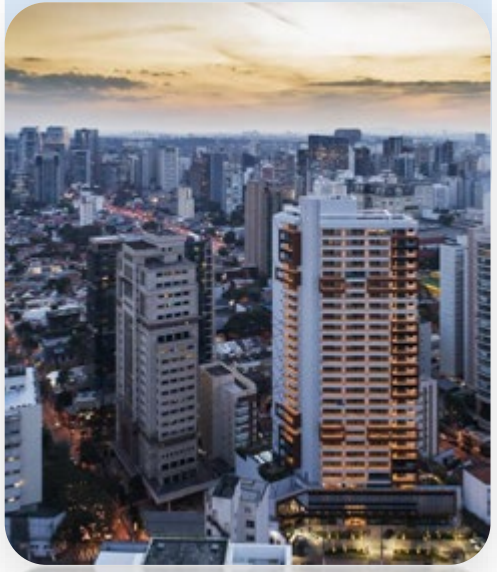
# FL2 Partners | Portfólio

**26**
EDIFÍCIOS
*12 EM CONSTRUÇÃO

**+2,8 mil**
UNIDADES
~2k EM CONSTRUÇÃO



**BRL 532 mm**
ATIVOS SOB GESTÃO



Fonte: FL2 Partners, 2023.

# FL2 Partners | ESG Investing

A FL2 Partners implementa procedimentos a fim de avaliar a aplicação do ESG (sigla em inglês de “Environmental, social, and corporate Governance”, que significa “Governança ambiental, social e corporativa” em português).

## AMBIENTAL

- Controle de consumos
- Dispositivos de economia
- Metas e incentivos
- Inspeção anual das instalações
- Plano ZEG – Zero Emission Generation

## SOCIAL

- Programa de treinamento das equipes dos prédios
- Programa de segurança de trabalho
- Campanhas de arrecadação de agasalhos nos condomínios, e outras

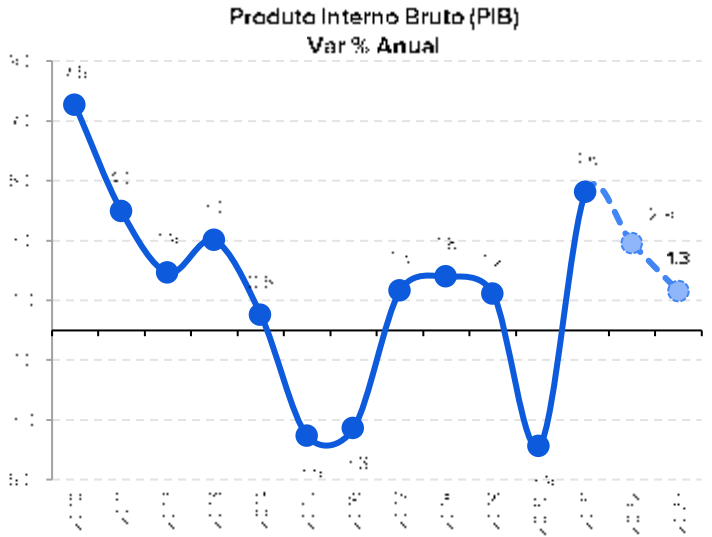
## GOVERNANÇA

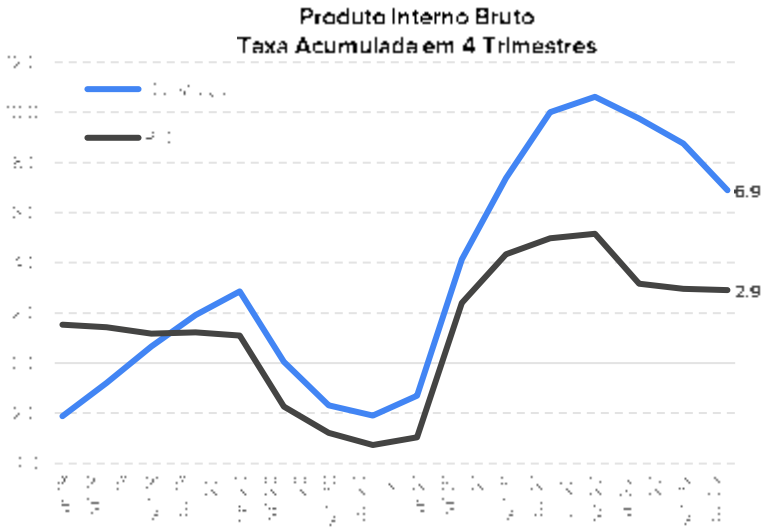
- Análise de risco/*compliance* dos terceiros contratados
- Processo de verificação da conformidade à LGPD
- Cláusulas antilavagem de dinheiro (AML) e “Conheça seu Cliente” (KYC)

Fonte: FL2 Partners, 2023.

# Cenário Macro

- Economia desacelera em relação à variação (percentual) anual do PIB, mas o setor da construção civil se mostra em evidência, de acordo com a análise da taxa acumulada do PIB;
- Foi o segundo ano consecutivo em que o dinamismo do setor superou a economia nacional, já que em 2022, o PIB Brasil cresceu 2,9%;
- O valor do PIB referente à 2023 corresponde à previsão da EQI Asset.



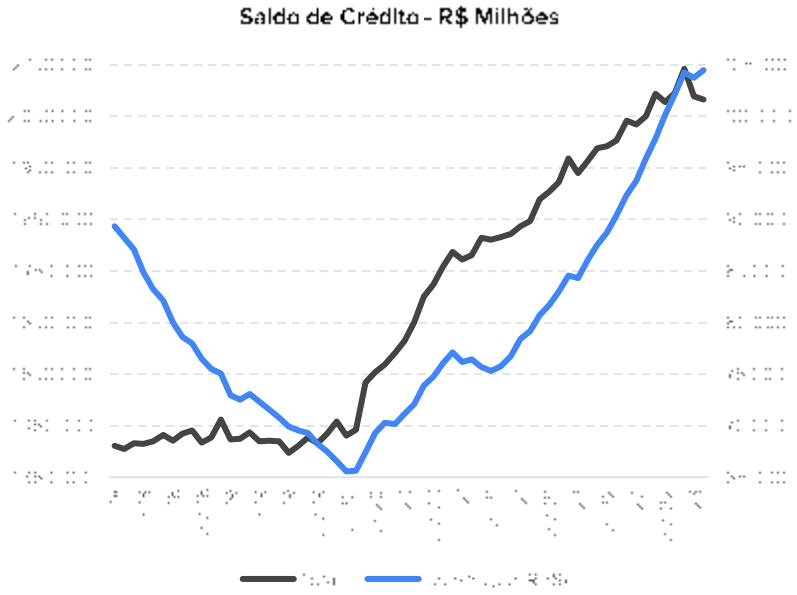




Fonte: IBGE, EQI Asset

Fonte: BCB, CBIC, EQI Asset

# Cenário Macro

- Apesar da alta da taxa de juros, as concessões de crédito para o setor da construção continuaram crescendo entre Janeiro/20 à Março/23, de acordo com análise do Banco Central do Brasil:

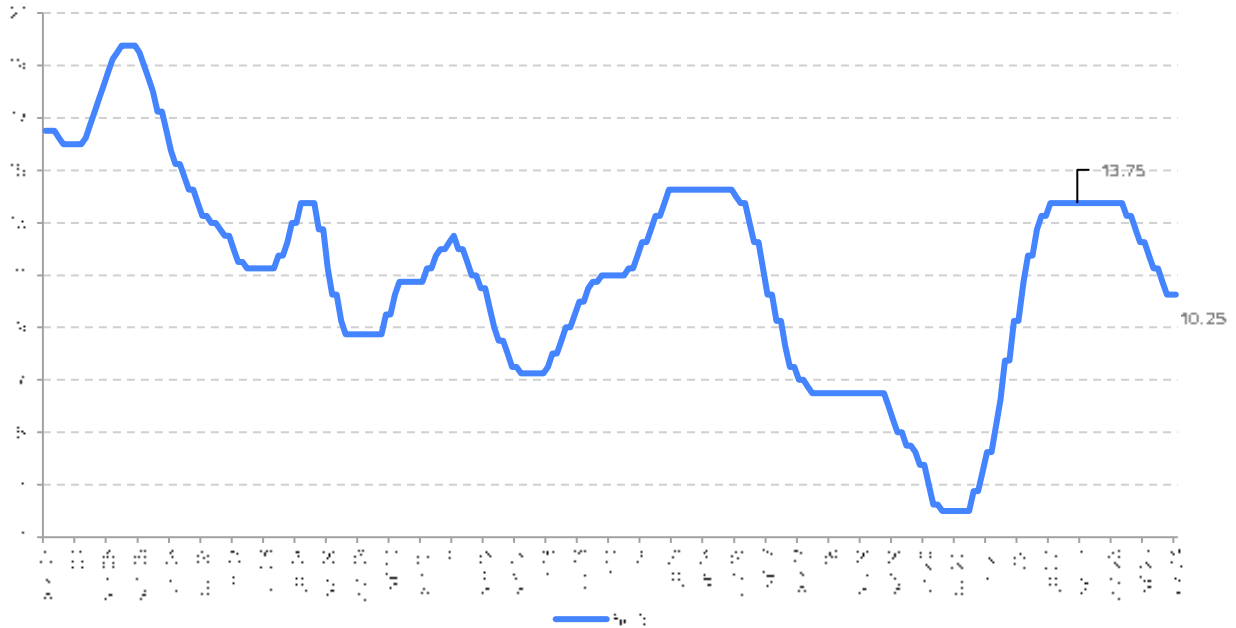



Fonte: BCB, CBIC, EQI Asset

Fonte: BCB, CBIC, EQI Asset

# Cenário Macro

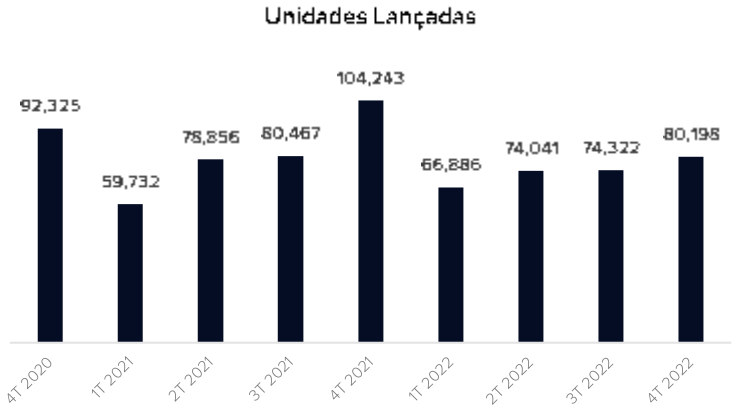
- Arrefecimento da inflação poderá levar o Banco Central a reduzir a taxa de juros, conforme previsão da pesquisa Focus do Banco Central do Brasil:

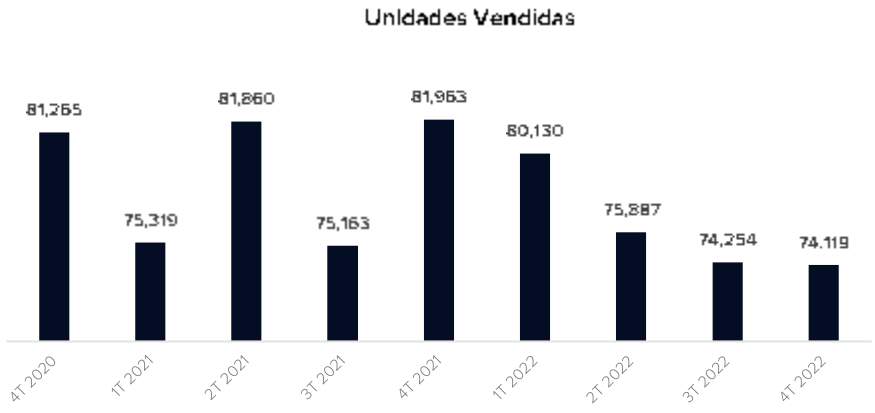



Fonte: BCB, EQI Asset. ESTA PREVISÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

# Mercado Imobiliário

- Volumes de unidades lançadas e unidades vendidas ainda em patamares considerados elevados pelo gestor, em relação ao período de dois anos:




**4º Trimestre / 4T 2022 Acumulado 12 meses**

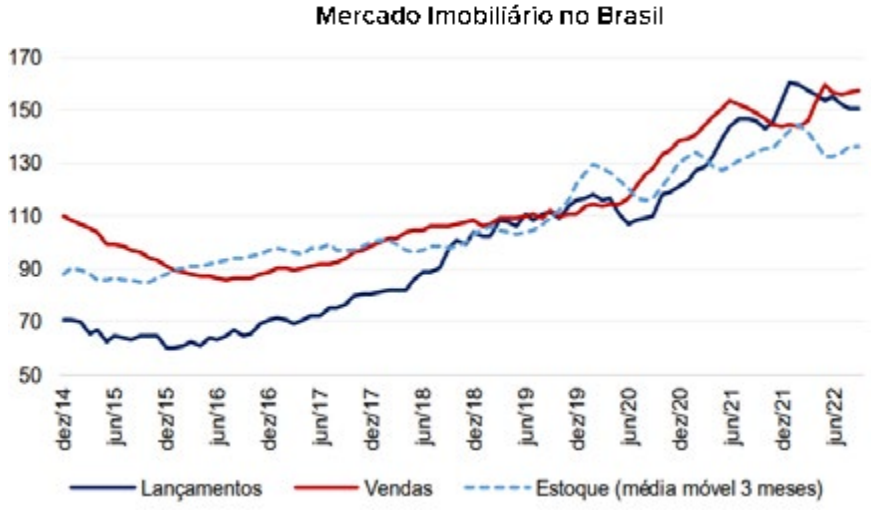
| | Dez/17 | Dez/18 | Dez/19 | Dez/20 | Dez/21 | Dez/22 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total Acumulado** | 146.528 | 181.472 | 220.000 | 258.176 | 314.305 | 304.390 |
| **Variação** | | 23,84% | 21,23% | 17,35% | 21,74% | -3,15% |

| | Dez/17 | Dez/18 | Dez/19 | Dez/20 | Dez/21 | Dez/22 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total Acumulado** | 143.631 | 184.302 | 246.693 | 240.625 | 323.298 | 295.447 |
| **Variação** | | 28,31% | 33,85% | -2,45% | 34,35% | -8,61% |

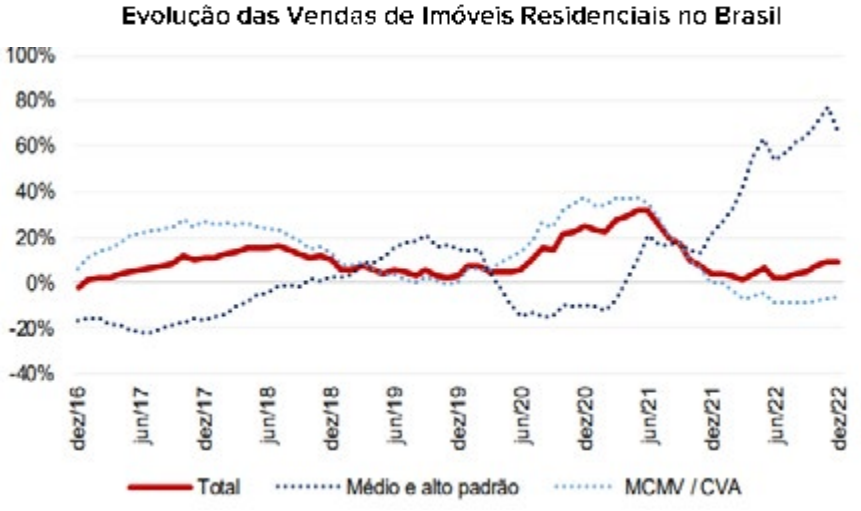
Fonte: CBIC

# Mercado Imobiliário

- Apesar da alta da taxa de juros, condições de crédito mais apertadas, alto nível de endividamento das famílias e empresas, bem como elevação da inadimplência – pelo lado das vendas, conforme divulgado pela LCA Setorial, o ano de 2022 teve resultado positivo (embora tenha desacelerado em relação à 2021). Além disso, ainda em 2022, houve um aumento das vendas de imóveis de médio e alto padrão, de acordo com a Abrainc/22:




Em mil unidades, acumulado em 12 meses.




Variação acumulada em 12 meses (%)

Fonte: LCA Setorial/Abrainc, Fevereiro/23.

# Mercado Imobiliário | Santa Catarina

- Balneário Camboriú, Blumenau e Itapema tiveram a maior variação anual no preço de venda de imóveis residenciais nos últimos 12 meses, de acordo com o Informe de março de 2023 do Índice FipeZap+ de venda residencial.
- O índice FipeZAP (indicador referência de venda residencial) atingiu 5,66% em doze meses, enquanto os maiores municípios de SC mencionados na tabela, chegaram a apresentar valorização acima de 15%, ano de 2022;
- Nos últimos 12 meses, Balneário Camboriú acumulou uma valorização imobiliária de 20,69%, Itapema acumulou 17,91%, e Itajaí acumulou 15,57%.

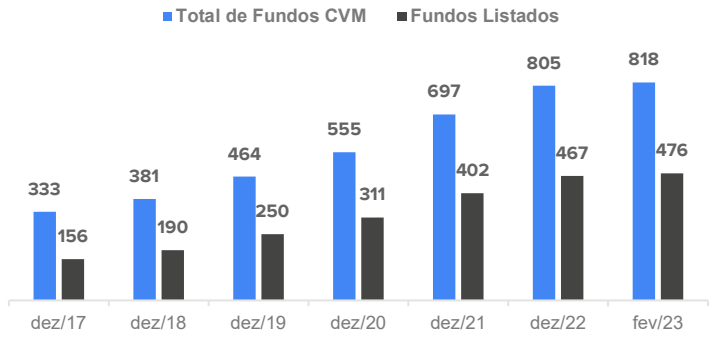
**Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP+**

| Cidade | | Variação Mensal | | Variação em 2023 | Variação Anual | Preço médio |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | março/23 | fevereiro/23 | (acumulado no ano) | (últimos 12 meses) | (R$/m²) |
| IPCA* | IBGE | 0,69% | 0,84% | 2,07% | 4,63% | - |
| IGP-M | FGV | 0,05% | -0,06% | 0,20% | 0,17% | - |
| **Índice FipeZAP+** | | **0,42%** | **0,38%** | **1,10%** | **5,66%** | **8.400** |
| São Paulo | SP | 0,43% | 0,34% | 1,05% | 4,80% | 10.304 |
| Rio de Janeiro | RJ | 0,06% | 0,17% | 0,34% | 1,98% | 9.882 |
| Belo Horizonte | MG | 0,74% | 0,68% | 1,62% | 7,29% | 7.763 |
| Brasília | DF | -0,17% | 0,15% | 0,09% | 0,06% | 8.795 |
| Salvador | BA | 1,20% | 0,95% | 2,64% | 6,41% | 5.681 |
| Porto Alegre | RS | -0,20% | 0,32% | 0,19% | 2,61% | 6.551 |
| Fortaleza | CE | 0,44% | 0,27% | 1,44% | 6,31% | 6.901 |
| Manaus | AM | 1,75% | 1,19% | 3,49% | 7,70% | 6.051 |
| Balneário Camboriú | SC | 2,07% | 0,88% | 4,26% | 20,69% | 11.876 |
| Blumenau | SC | 1,34% | 0,96% | 2,85% | 16,91% | 5,629 |
| Itajaí | SC | 1,06% | 1,07% | 3,25% | 15,57% | 9.556 |
| Itapema | SC | 2,16% | 1,79% | 5,55% | 17,91% | 11.037 |
| Joinville | SC | 0,42% | 1,03% | 2,32% | 8,92% | 6.036 |
| São José | SC | 1,47% | 1,93% | 4,42% | 17,53% | 6.211 |

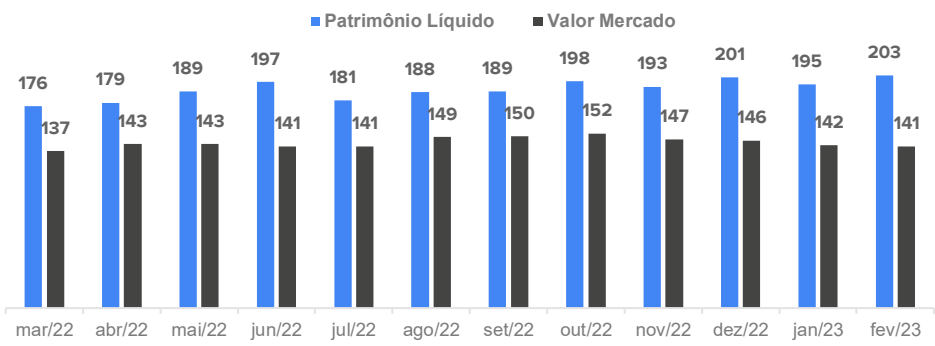
Fonte: FipeZap.

# FII: Visão Geral do Mercado

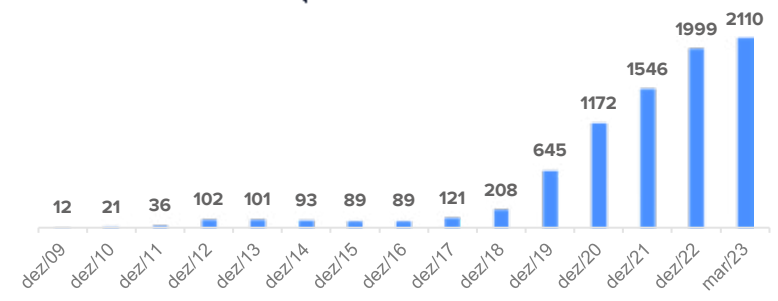
Evolução Anual do número de FIIs entre os anos de 2017 e 2023



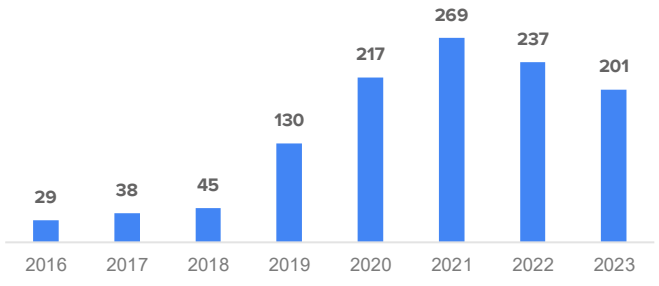

Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R$ bilhões) dos FIIs no Brasil entre Maio/22 e Fevereiro/23




Evolução do Número de Investidores com posição em custódia (milhares) no mercado brasileiro entre Dezembro/09 a Março/23




Média diária de negociações de investimento imobiliário (R$ milhões por dia) na B3 entre 2016 e 2022




**Fonte: B3.**

Fonte: B3

# Ciclo de Incorporação Imobiliária

O Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina irá atuar em todas as etapas

Fonte: EQI Asset.

# Estratégia de Alocação Projetada pelos Gestores do Fundo

## Mandato Híbrido

| | | Tipologia ou Área Média | Padrão dos ativos alvo | Diversificação em incorporadoras |
|---|---|---|---|---|
| **EQUITY**<br>Aquisição de cotas das SPEs dos respectivos projetos. | ▪ Fundo adquire cotas de SPE responsável pela realização do empreendimento;<br>▪ Fundo participa tanto dos custos (terreno, ITBI, obras, juros de financiamento das obras, marketing, stand de vendas entre outros) quanto das receitas de vendas, recebendo resultado (líquido de tributações) da SPE equivalente ao número de cotas adquiridas; | Apartamentos de 2 ou 3 dormitórios, de 80 a 200 m². | Empreendimentos de médio/alto padrão em **Santa Catarina.** | O Fundo terá projetos de diferentes incorporadoras com expertise no mercado. |
| **PERMUTA FINANCEIRA**<br>Compra do terreno e expectativa recebimento de parte do VGV do projeto. | ▪ Fundo aporta o valor de aquisição do terreno no qual será realizada a incorporação e posteriormente recebe uma porcentagem das receitas de vendas. A relação entre os dois fatores é negociada com a incorporadora;<br>▪ O único investimento realizado pelo Fundo no projeto é referente ao terreno. Demais custos e despesas de incorporação e construção não são arcados pelo Fundo; | | | |
| **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**<br>Financiamento da exposição de caixa do projeto e expectativa de recebimento de juros e principal. | ▪ Remuneração vinculada ao CDI ou índices de inflação;<br>▪ Alocação e/ou estruturação de ativos com estrutura de garantias. | | | |

Fonte: EQI Asset.

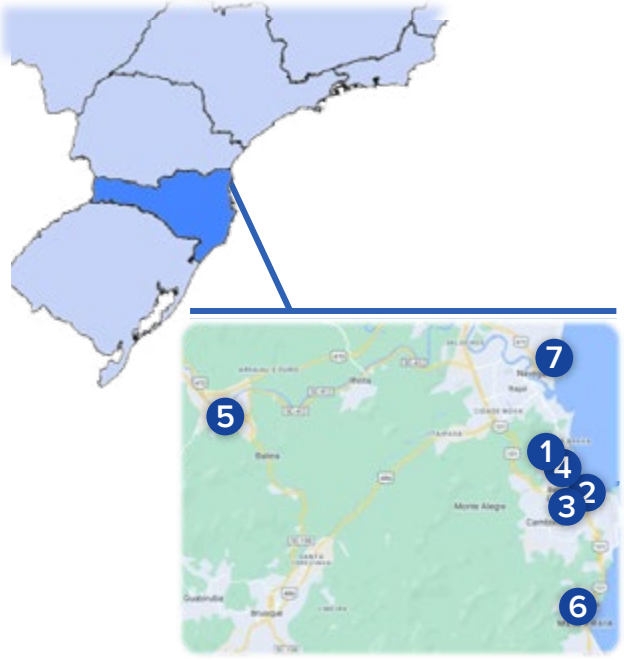
# Estudo de Viabilidade (Premissas)

| | |
|---|---|
| Metodologia | A metodologia aplicada para avaliação e projeção de retornos foi a geração de caixa de dividendos e o ganho de capital gerados pelos Ativos-Alvo, através de análise de fluxo de caixa, TIR e múltiplo sobre o capital investido. As principais estratégias dos Gestores incluem investimentos em (i) Equity imobiliário - sociedade em SPEs imobiliárias, (ii) permuta financeira - aquisição de terrenos e subsequente permuta por percentual de VGV, (iii) crédito imobiliário. Essas três estratégias configuram possibilidades de investimento a serem equilibradas de acordo com o momento de mercado, oportunidades e estratégia de alocação. Não obstante, o estudo de viabilidade foi feito com enfoque nos Ativos-Alvo do pipeline indicativo apontado pelos Gestores e com sensibilidade de estratégias. |
| Data Base | A data base do estudo de viabilidade é 15 de maio de 2023. |
| Cenário Econômico | Como premissa, foi considerado que o mercado imobiliário, em especial o de Santa Catarina, não sofrerá alterações significativas em comparação ao panorama dos últimos anos - conforme apresentado no estudo de mercado - ao longo da vida do Fundo. |
| Expectativa de Retorno dos Ativos-Alvo | O retorno estimado foi calculado a partir da alocação nos Ativos-Alvo apresentados na tabela de pipeline indicativo, foi ponderado o retorno esperado por cada tipo de estratégia - considerando seus riscos inerentes e o duration de devolução dos rendimentos. Usou-se como premissa uma janela de alocação de 6 (seis) a 8 (meses). |
| Condições Precedentes | Como condições precedentes considerou-se (i) conclusão da Captação de Recursos da Oferta pelo menos em seu montante mínimo de R$ 70 milhões, (ii) conclusão de todas as diligências necessárias para alocação nos Ativos-Alvo prévia à assinatura de documentos vinculantes. |
| Distribuição de Rendimentos | Considerou-se que os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos cotistas em passo mínimo da sua disponibilidade. Ou seja, rendimentos serão distribuídos como adiantamento do resultado semestral em caso de disponibilidade. |
| Prazo do Investimento | O prazo total considerado para total devolução do principal foi de 6 (seis) anos. |

Fonte: FL2 Partners / EQI Asset.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

# Estudo de Viabilidade (Pipeline Indicativo)



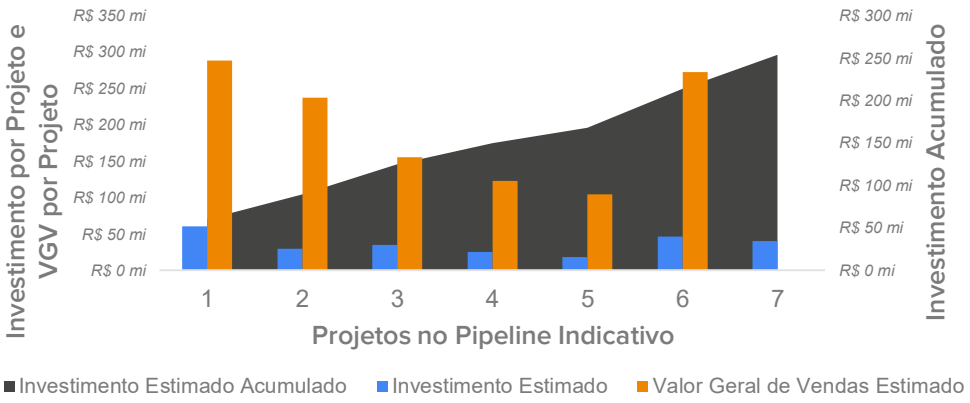

| Projeto | Região | Número de Unidades | Valor Geral de Vendas Estimado |
|---|---|---|---|
| 1 | Balneário Camboriú - Santa Catarina | 101 | R$ 300 mi |
| 2 | Balneário Camboriú - Santa Catarina | 35 | R$ 235 mi |
| 3 | Balneário Camboriú - Santa Catarina | 54 | R$ 155 mi |
| 4 | Balneário Camboriú - Santa Catarina | 49 | R$ 120 mi |
| 5 | Gaspar - Santa Catarina | 63 | R$ 100 mi |
| 6 | Itapema - Santa Catarina | 309 | R$ 270 mi |
| 7 | Itajaí - Santa Catarina | Em estudo | Em estudo |

Fonte: FL2 Partners / EQI Asset.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

# Estudo de Viabilidade (Retornos Esperados)

## VGV(1) e Investimento Estimado por Projeto




**Entre 18% a.a a 20% a.a**
*TIR estimada*

**1,8x – 2,4x**
*Múltiplo sobre Capital Investido estimado*

**6 anos**
*Prazo estimado*

(1) VGV: Valor Geral de Vendas

Fonte: FL2 Partners / EQI Asset.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

**PROSPECTO DEFINITIVO**

**DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO**

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA - FII

LUZ CAPITAL MARKETS