

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

CNPJ/ME nº 28.516.650/0001-03

No montante inicial de até 906.000

(novecentas e seis mil) de

Cotas, perfazendo um valor inicial de até

R\$ 80.008.860,00

(oitenta milhões, oito mil oitocentos e sessenta reais)



Código ISIN nº BROURECTF003 - Código de Negociação nº OURE11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 26 de maio de 2021.

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/043

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST RENDA ESTRUTURADA ("Fundo"), administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º ao 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ/ME 78.632.767/0001-20 ("Administrador") e gerido pela OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.034.817/0001-43 ("Gestor"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") no montante inicial de até 906.000 (novecentas e seis mil) cotas em classe e série únicas da terceira emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Terceira Emissão" e "Terceira Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos), fixado com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante o período de 01 de março de 2021, inclusive, até 30 de abril de 2021, inclusive, em observância ao disposto no item (iii) do inciso I do artigo 18 do Regulamento ("Valor da Cota da Terceira Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Terceira Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 80.008.860,00 (oitenta milhões, oito mil oitocentos e sessenta reais), na Data de Emissão ("Montante Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"). As Cotas da Terceira Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Emissão, e no âmbito da Terceira Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, em se verificando a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil setecentos e trinta e seis reais) ("Valor Mínimo da Oferta"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela-FII" registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.596.899, em 11/08/2017, em conjunto com a versão inicial de seu regulamento, sendo que a versão atual do Regulamento do Fundo foi alterada por meio do "Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada", celebrado em 02 de junho de 2021, dispensado o registro em cartório nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN, de 25 de outubro de 2019, o qual foi devidamente enviado, em 02 de junho de 2021, ao sistema Fundos.Net, e a denominação do Fundo foi alterada para "Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada", por meio de deliberação no âmbito da "Assembleia Geral Extraordinária", resultante da Carta Consulta enviada aos Cotistas em 10 de novembro de 2020, conforme "Termo de Apuração de Consulta", celebrado em 15 de dezembro de 2020, dispensado do registro em cartório nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e devidamente enviado em 15 de dezembro de 2020 ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN, de 25 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019 conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). Nos termos do capital autorizado do Fundo previsto no artigo 18 do Regulamento, a Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador celebrado em 21 de maio de 2021, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3679474, em 26 de maio de 2021. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) imóveis, localizados em território nacional, ou direitos reais a eles relativos ("Imóveis"); (b) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na Comissão de Valores Mobiliários e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (g) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG; (h) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos Alvo").

A GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder") foi contratada para estruturar e ser o coordenador líder da Oferta.

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da Terceira Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide artigo 3º do Regulamento do Fundo.

A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") deferiu em 02 de junho de 2021 a listagem das cotas objeto da presente Oferta para negociação no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

As Cotas da Terceira Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. O histórico das cotas mínima, média e máxima das Cotas do Fundo consta a partir da página 48 deste Prospecto.

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

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A OFERTA NÃO CONTA COM O PROCEDIMENTO DE RESERVAS.

O FUNDO POSSUI UMA TAXA DE PERFORMANCE A SER PAGA AO GESTOR, A TÍTULO DE PARTICIPAÇÃO NOS RESULTADOS, CORRESPONDE A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO QUE EXCEDER A DIFERENÇA ENTRE OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO NO PERÍODO DE APURAÇÃO E O BENCHMARK DAS COTAS PREVISTO NO § 5º DO ARTIGO 20 DO REGULAMENTO DO FUNDO VERIFICADO NO PERÍODO DE APURAÇÃO, CUJA FORMA DE APURAÇÃO ENCONTRA-SE PREVISTA NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO.

EM CASO DE EXCESSO DE DEMANDA AS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO SERÃO ALOCADAS AOS INVESTIDORES SEGUNDO O CRITÉRIO DE RATEIO PREVISTO NO ITEM "PROCEDIMENTOS DE DISTRIBUIÇÃO" A PARTIR DA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO, OBSERVADO QUE OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO SERÃO ATENDIDOS POR MEIO DA DIVISÃO IGUALITÁRIA E SUCESSIVA DAS COTAS ENTRE TODOS OS INVESTIDORES QUE TIVEREM REALIZADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, LIMITADA AO VALOR INDIVIDUAL DE CADA BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DESCONSIDERANDO-SE AS FRAÇÕES DE COTAS, ATÉ O MONTANTE MÁXIMO INDIVIDUAL DE 452 (QUATROCENTAS E CINQUENTA E DUAS) COTAS, CONFORME PODE SER VERIFICADO NO PROCEDIMENTO DESCRITO NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO.

Este Prospecto Definitivo da Oferta está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, do Coordenador Contratado, da B3 e da CVM.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco", a partir da página 61 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Terceira Emissão, observada a existência do fator de risco "Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo" e da Consulta Formal de Conflito de Interesses, constantes nas páginas 62 e 90 deste Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Administrador, Instituições Participantes da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



COORDENADOR CONTRATADO



PARTICIPANTES ESPECIAIS



A data deste Prospecto é de 22 de julho de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 61.

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	7
DEFINIÇÕES	9
SUMÁRIO DA OFERTA.....	21
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	32
Características da Oferta	35
<i>A Oferta</i>	35
<i>Autorizações</i>	35
<i>Valor Total da Emissão</i>	35
<i>Valor Mínimo da Oferta</i>	35
<i>Quantidade de Cotas Objeto da Oferta</i>	35
<i>Lote Adicional</i>	36
<i>Data do início da Oferta</i>	36
<i>Liquidação financeira da Oferta</i>	36
<i>Tipo de Fundo</i>	36
<i>Número de Séries</i>	36
<i>Público-alvo</i>	36
<i>Direitos, vantagens e restrições das Cotas</i>	36
<i>Prazo de Colocação</i>	36
<i>Exercício do Direito de Preferência</i>	37
<i>Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional</i>	37
<i>Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas</i>	37
<i>Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta</i>	37
<i>As Cotas objeto de Falha observarão os procedimentos operacionais do Escriturador e da B3.</i>	37
<i>Inadequação de Investimento</i>	38
<i>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta</i>	39
<i>Suspensão e Cancelamento da Oferta</i>	39
<i>Regime de Distribuição das Cotas do Fundo</i>	40
<i>Distribuição Parcial</i>	40
<i>Formador de Mercado, Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços</i>	41
<i>Contrato de Distribuição</i>	41
<i>Destinação de Recursos</i>	45
<i>Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta</i>	47
<i>Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3</i>	48
<i>Cronograma Indicativo da Oferta</i>	52
<i>Posição Patrimonial do Fundo</i>	53
<i>Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Terceira Emissão do Fundo</i>	54
<i>Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo</i>	55
<i>IOF/Títulos</i>	55
<i>IOF/Câmbio</i>	56
<i>Imposto de Renda</i>	56
<i>Cotistas do Fundo Residentes no Exterior</i>	56
<i>Tributação Aplicável ao Fundo</i>	57
<i>IOF/Títulos</i>	57
<i>Imposto de Renda</i>	57
3. FATORES DE RISCO	59
FATORES DE RISCO	61
Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo	61
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	61
Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários	62
Risco relativo à rentabilidade do Fundo	62
Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo	62
Fatores macroeconômicos relevantes	63
Riscos Institucionais.....	63
Riscos tributários.....	64

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI	64
Risco de concentração da carteira do Fundo	64
Risco do Prazo	65
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII.....	65
Risco Operacional	65
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI	65
Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	65
Demais riscos jurídicos	66
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento	66
Riscos de influência de mercados de outros países	66
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo	67
Risco de diluição decorrentes de Novas Emissões de Cotas	67
Inexistência de garantia de eliminação de riscos	67
Desempenho passado	68
Revisões e/ou atualizações de projeções.....	68
Riscos de despesas extraordinárias.....	68
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	68
Riscos de eventuais reclamações de terceiros	68
Riscos relacionados ao Gestor.....	69
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.....	69
Risco de desapropriação e de sinistro	69
Risco das Contingências Ambientais	69
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	69
Risco relacionado à aquisição de Imóveis	70
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel.....	70
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel....	70
Risco de vacância.....	70
Risco relativo à não substituição do Administrador.....	71
Risco de Governança	71
Riscos do uso de derivativos.....	71
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	71
Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos.....	71
Risco de liquidez da carteira do Fundo.....	71
Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta	71
Risco de não realização da Oferta	72
Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta.....	72
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	72
Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta	72
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor	72
Risco de o Fundo ser genérico.....	72
Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas.....	73
Riscos relativos à aquisição de imóveis	73
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.....	73
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.....	73
Risco de aumento dos custos de construção	73
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação.....	74
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil	74
Risco de regularidade dos imóveis	74
Risco decorrente da pandemia de COVID-19	74
Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador.....	75
4. SUMÁRIO DO FUNDO	77
SUMÁRIO DO FUNDO	79
4.1. Base legal.....	79
4.2. Público-alvo do Fundo	79
4.3. Patrimônio do Fundo.....	79

4.4. Assembleia Geral	79
4.5. Prazo	81
4.6. Objeto	81
4.7. Política de investimento	81
4.8. Distribuição de Resultados	82
4.9. Dissolução e Liquidação	82
4.10. Taxas e encargos do Fundo	83
4.11. Formador de Mercado	83
4.12. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	83
4.13. Novas Emissões de Cotas	83
4.14. Critérios para subscrição de cotas por um mesmo investidor	84
4.15. Do exercício social do Fundo	84
4.16. Obrigações e Responsabilidades do Administrador	84
4.17. Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as conseqüências tributárias.	84
4.18. Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas	84
4.19. Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas	84
4.20. Regras e prazos para chamada de capital do Fundo	84
4.21. Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º da Instrução CVM nº 472	84
4.22. Da Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e das Gestoras	84
Carteira do Fundo	85
Portfolio do Fundo – IMÓVEIS	85
Portfolio do Fundo – CRI	86
Emissões anteriores de Cotas do Fundo (1ª e 2ª Emissão)	89
Consulta Formal de Conflito de Interesses	90
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA	91
Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo	91
Identificação dos 5 principais Fatores de Risco relacionados com a Oferta e com as Cotas do Fundo que possam, de alguma forma, fundamentar decisão de investimento de potencial investidor inerentes ao Fundo, em ordem de relevância	91
Fundos de Investimento Imobiliário – Principais Características	92
Tributação do Cotista	92
Investimento em Imóveis via FII X Investimento Direto em Imóveis	93
5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	95
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES	97
Perfil do Coordenador Líder	97
Perfil do Administrador e Gestor	98
Ourinvest Real Estate – Números Atuais (Abr/2021)	98
Ourinvest Real Estate - Chart Societário	99
Fundos de Investimento Ourinvest Asset	99
Ourinvest Real Estate – REICO	99
Biografias dos Profissionais de Investimento do Gestor:	99
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	100
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder	100
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor	100
Relacionamento entre o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta	100
Relacionamento entre o Administrador e os Participantes Especiais e o Coordenador Contratado	100
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400	101
Declarações de Veracidade das Informações	101

6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	103
IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	105
ANEXOS.....	107
ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.....	109
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.....	113
ANEXO III - ATO DO ADMINISTRADOR DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA	117
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO.....	129
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE.....	189
ANEXO VI – INFORME ANUAL – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472.....	195

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

“Administrador”:	BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º ao 4º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrito no CNPJ/ME 78.632.767/0001-20.
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
“Assembleia Geral de Cotistas”:	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada no artigo 31 do Regulamento.
“Ativos Alvo”:	São Ativos Alvo do Fundo: (a) imóveis, localizados em território nacional, ou direitos reais a eles relativos; (b) certificados de recebíveis imobiliários; (c) letras hipotecárias; (d) letras de crédito imobiliário; (e) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na Comissão de Valores Mobiliários e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (g) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida- LIG; (h) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário.
“Aplicações Financeiras”:	Títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável.
“Auditor Independente”:	PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Edifício Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“Benchmark”:	O Fundo buscará atingir a rentabilidade equivalente a 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, corrigido pelo IPCA, já deduzidas todas as despesas e encargos do Fundo. A rentabilidade esperada será calculada

	de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, conforme previsto no § 4º do artigo 27 do Regulamento.
“Boletim de Subscrição”:	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Terceira Emissão pelo Investidor.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código Anbima”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”:	Comunicação realizada após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o período do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Sobras e Montante Adicional e o respectivo fator de proporção.
“Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”:	Comunicação realizada após a Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Cotas remanescentes, se houver, que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 72 deste Prospecto Definitivo.
“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Estruturação de Oferta Pública e de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Terceira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada.
“Coordenador Líder” ou “Distribuidor Líder”:	GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17.
“Coordenador(es) Contratado(s)”:	O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou: ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3.500, Bloco 1, Salas 314 a 318, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, instituição financeira autorizada a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, para auxiliar na distribuição das Cotas da Terceira Emissão do Fundo, para tanto, foi celebrado pelo Coordenador Líder com o Coordenador Contratado um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

“Cotas” ou “Cotas da Terceira Emissão”:	Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as Cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
“Cotas de FII”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.
“Cotas Adicionais”:	As Cotas adicionais a serem eventualmente emitidas nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, a critério do Administrador e em comum acordo com o Coordenador Líder. Tais Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“Cotistas”:	Titulares de Cotas.
“CRI”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”:	A data da primeira integralização das Cotas, objeto da Oferta.
“Data de Liquidação do Direito de Preferência”:	Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo.
“Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional”:	Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo.
“Data(s) de Liquidação Financeira”:	Data(s) em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta, inclusive a Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional.
“Dia Útil”:	Qualquer dia exceto: sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e aqueles sem expediente na B3.
“Direito de Preferência”:	Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Terceira Emissão inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência). OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 67 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

“Direito de Sobras e Montante Adicional”:	Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e os cessionários de tal direito, terão a prerrogativa de manifestar seu interesse em exercer Direito de subscrição de Sobras e Montante Adicional, limitado à quantidade de Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período de Preferência, não havendo montante mínimo.
“Escriturador”:	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; devidamente autorizada pela CVM e contratada pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração de Cotas.
“Estudo de Viabilidade”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, elaborado pelo Gestor nos termos do Anexo V do Prospecto.
“Fator de Proporção para Subscrição”:	Fator de proporção para subscrição de Cotas objeto da Terceira Emissão de 1,08915568753, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista que estiver inscrito no registro de Cotistas ou registrado na conta de depósito como Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“FII”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.
“Gestor”:	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.034.817/0001-43.
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IFIX”:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis”:	São os imóveis, localizados em território nacional, ou direitos reais a eles relativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo.
“Instituições Participantes da Oferta”:	O Coordenador Contratado e os Participantes Especiais, em conjunto com o Coordenador Líder.
“Instrução CVM nº 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.

“Instrução CVM nº 539”	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 555”	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Investidor(es)”:	Todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11/20.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“IR”:	Imposto de Renda.
“LCI”:	Letras de Crédito Imobiliário.
“Lei nº 8.668”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
“Lei nº 9.779”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
“LH”:	Letras Hipotecárias.
“Lote Adicional”:	Lote adicional de Cotas que poderá ser distribuído no âmbito da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) à quantidade inicialmente ofertada, equivalente a 181.200 (cento e oitenta e uma mil e duzentas) Cotas, conforme o Artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400.
“Montante Adicional”:	Cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência que assim desejar, poderá indicar, concomitantemente à manifestação do seu interesse na subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além das Sobras a que tem direito), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.
“Nova(s) Emissão(ões)”:	Encerrado o processo de distribuição da presente Oferta, o Administrador poderá, considerada a recomendação do Gestor, realizar Novas Emissões de Cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no artigo 18 do Regulamento.
“Oferta”:	Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo.

<p>“Participante(s) Especial(is)”:</p>	<p>O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar, Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31; EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, conj. 141 a 144 e 151 a 154 – Pav. 14 e 15, Torre A2, Jequitibá, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; NECTON INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; MODAL DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., situada na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.455 – 03º andar – CEP: 01451-011 – São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de MG, na Av. Barbacena, nº 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar, Bela Vista, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; e ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição 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, 18º andar, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, para auxiliar na distribuição das Cotas da Terceira Emissão do Fundo, para tanto, foi celebrado pelo Coordenador Líder com cada participante especial um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Período(s) de Subscrição”:</p>	<p>Período(s) de aceitação de ordens de investimento dos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme indicado no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p>“Período de Preferência”:</p>	<p>O prazo em que os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência indicado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência).</p>

“Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”:	<p>O período previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo, em que os Cotistas ou cessionários que exercerem o Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Sobras e Montante Adicional.</p>
“Pessoas Ligadas”:	<p>Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, quais sejam: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
“Pessoas Vinculadas”:	<p>São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador ou do Gestor, (ii) o administrador ou controlador do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais e do Coordenador Contratado (iii) as demais pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).</p>
“Política de Investimento”:	<p>O Fundo tem por política básica realizar investimentos em Ativos Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; II. Auferir ganho de capital nas negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; III. Auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; IV. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, bem como a realização das Aplicações Financeiras serão precedidas de recomendação do Gestor, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e no Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos: <ol style="list-style-type: none"> (a) Em relação aos Imóveis: os Imóveis poderão ser adquiridos em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado. Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Imóveis; (b) Em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. O Fundo poderá adquirir CRI de qualquer classe, sem restrição; e (c) Em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e

(d) O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.

V. Observadas as disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador delegará ao Gestor os poderes para efetuar as aquisições e alienações de títulos e valores mobiliários, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que a aquisição e a alienação de Imóveis, ou direitos reais a eles relativos, integrantes do patrimônio do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, nos termos do §2º do Artigo 29 da Instrução da CVM nº 472; e

VI. O Fundo também poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, mas não somente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, as disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos termos do §5º e §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472, como o Fundo não investirá preponderantemente em valores mobiliários, mas caso venha a investir, respeitará os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555 e ao Administrador será aplicável as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Neste caso, segue abaixo a tabela com os limites de concentração da carteira do Fundo:

Limites por Ativos	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Ativos Imobiliários		
Cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII) e Aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	0%	100%
Ativos de Liquidez		
Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais	0%	100%

	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Limites por emissor</th> <th colspan="2">Porcentagem</th> </tr> <tr> <th>mínimo</th> <th>máximo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Instituição Financeira</td> <td>0%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Companhia aberta</td> <td>0%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>União Federal</td> <td>0%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Limites por emissor	Porcentagem		mínimo	máximo	Instituição Financeira	0%	20%	Companhia aberta	0%	10%	União Federal	0%	100%
			Limites por emissor	Porcentagem											
mínimo	máximo														
Instituição Financeira	0%	20%													
Companhia aberta	0%	10%													
União Federal	0%	100%													
	<p>Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM nº 472.</p> <p>Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do Fundo, o Administrador terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de cada integralização de Cotas do Fundo para realizar os investimentos de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, sendo certo que, a carteira do Fundo deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.</p> <p>Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo poderá recomendar ao Administrador que realize a distribuição o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.</p>														
“Prazo de Colocação”:	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.														
“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”:	Este Prospecto Definitivo da Oferta.														
“Público-alvo”:	<p>A Oferta tem como público-alvo todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11/20.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES.</p>														
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.														
“Representantes dos Cotistas”:	O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º do artigo 40 do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e														

	interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no artigo 40 do Regulamento.
“Reserva de Contingência”:	<p>Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 do Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto.</p>
“Resolução CVM nº 11/20”:	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
“Terceira Emissão” ou “3ª Emissão”:	A terceira emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“Sobras”:	Encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da Terceira Emissão, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o direito de subscrever as Sobras e o Montante Adicional. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito de subscrever será equivalente ao Fator de Proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a ser operacionalizado durante o “Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.
“Taxa de Administração”:	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (b) 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 o percentual de (i) o percentual de (i) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das Cotas da Primeira Emissão do Fundo; e (ii) acréscido do

	<p>percentual de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas, a ser pago a terceiros.</p>
<p>“Taxa de Performance”:</p>	<p>O Gestor, a título de participação nos resultados, receberá uma Taxa de Performance correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do que exceder a diferença entre os rendimentos distribuídos pelo Fundo no Período de Apuração (conforme abaixo definido) e o Benchmark das Cotas previsto no § 5º do artigo 20 do Regulamento verificado no Período de Apuração.</p> <p>$TP = \sum TPm$</p> <p>$TPm = CB \times NC \times 0,25 \times (DYm - DYBm)$</p> <p>TPm = Taxa de Performance mensal.</p> <p>TP = Taxa de Performance acumulada até os meses de junho e dezembro, provisionada mensalmente.</p> <p>CB = “Cota Base” correspondente ao valor da Cota, fruto da média ponderada do número de cotas emitidas e os valores de emissão das Cotas, descontados os custos de emissão, de cada emissão de Cotas do Fundo.</p> <p>NC = Número total de Cotas do Fundo, emitidas e integralizadas.</p> <p>DYm = Dividendo mensal distribuído, dividido por CB.</p> <p>DYBm = “Dividend Yield Benchmark” – 0,4583 a.m. corrigido pela variação do IPCA do mês anterior.</p> <p>A Taxa de Performance será acumulada e provisionada mensalmente. A Taxa de Performance será paga nos meses de julho e janeiro caso a Cota Patrimonial do mês anterior à cobrança seja maior ou igual a CB. A taxa de performance poderá ser parcelada durante o semestre de pagamento.</p> <p>A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro (“Período de Apuração”).</p> <p>Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.</p>
<p>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:</p>	<p>Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais e o Coordenador Contratado.</p>
<p>“Termo de Adesão ao Regulamento”:</p>	<p>Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo.</p>
<p>“Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Terceira Emissão do Fundo”:</p>	<p>No âmbito da Terceira Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O “<i>Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo</i>” está descrito na página 67 deste Prospecto.</p> <p>Para que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em caso de excesso de demanda as Cotas da Terceira Emissão serão alocadas aos Investidores segundo o critério de rateio previsto no item “Procedimentos de Distribuição” a partir da página 29 deste Prospecto.</p> <p>A adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta será verificada pelas Instituições Participantes da Oferta as quais são</p>

	<p>responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES.</p>
--	---

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Terceira Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 61 deste Prospecto.

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada.
Tipo de Oferta	Oferta Primária.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Política de Investimento	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Formador de Mercado, Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços	O Fundo não possui formador de mercado. Não há e nem será constituído para o Fundo contrato de estabilização de preços ou contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“ Data de Apuração ”) ao mês objeto da apuração (“ Mês de Referência ”), e poderá distribuir aos Cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Gestor para reinvestimento em títulos e valores mobiliários ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.
Taxas do Fundo	<p>Pelos serviços de administração será cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração. A remuneração do Gestor será descontada da Taxa de Administração do Administrador. Não obstante, as parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviços contratados pelo Administrador, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados.</p> <p>Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.</p> <p>Não será cobrada taxa de ingresso na presente Oferta.</p> <p>O Fundo possui Taxa de Performance.</p>

	<p>Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de Cotas. Poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das Novas Emissões de Cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das Novas Emissões de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.</p>
<p>Assembleia Geral de Cotistas</p>	<p>Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias. <p>A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, eleito conforme artigo 40 do Regulamento.</p> <p>A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, 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.</p> <p>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.</p> <p>A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.</p> <p>Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.</p>
<p>Aprovação da Oferta</p>	<p>Nos termos do capital autorizado do Fundo previsto no artigo 18 do Regulamento, a Terceira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas por meio do Ato do Administrador celebrado em 21 de maio de 2021, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3679474, em 26 de maio de 2021.</p>
<p>Direitos, vantagens e restrições das Cotas</p>	<p>As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e são registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares. Cada Cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que não é permitido o resgate de Cotas pelos Cotistas. As Cotas são admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sob o ticker OURE11. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, bem como, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual,</p>

	relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.
Posição Patrimonial do Fundo	<p>A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da Terceira Emissão do Fundo está descrita abaixo:</p> <p>Data Base: 30/04/2021</p> <p>PL Posição: R\$ 82.928.333,31</p> <p>Quantidade atual de Cotas: 831.837</p> <p>PU Cota Patrimonial: R\$ 99,693008</p> <p>Maiores informações sobre a posição patrimonial do Fundo constam a partir da página 53, deste Prospecto.</p>
Destinação de Recursos	Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados preponderantemente para aquisição dos Ativos Alvo do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento. ATÉ O PRESENTE MOMENTO, NÃO ESTÁ PREVISTA A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS ESPECÍFICOS, NÃO EXISTINDO, DESSA FORMA, REQUISITOS OU CRITÉRIOS ESPECÍFICOS OU DETERMINADOS DE DIVERSIFICAÇÃO.
Montante Total da Oferta	Montante total inicial de até R\$ 80.008.860,00 (oitenta milhões, oito mil e oitocentos e sessenta reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
Lote Adicional	Lote adicional de Cotas que poderá ser distribuído no âmbito da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada, equivalente a 181.200 (cento e oitenta e uma mil e duzentas) Cotas, conforme o Artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400.
Quantidade de Cotas da Oferta	Montante inicial de até 906.000 (novecentas e seis mil) Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão	R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos por Cota, na Data de Liquidação Financeira. O Preço de Emissão foi fixado com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante o período de 01 de março de 2021, inclusive, até em 30 de abril de 2021, inclusive, em observância ao disposto no item (iii) do inciso I do artigo 18 do Regulamento, conforme previsto no Ato do Administrador.
Custos da Oferta:	Conforme previsto no Ato do Administrador, os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo. Os subscritores de Cotas no âmbito da Oferta pagarão o Preço de Emissão por Cota e não será cobrada taxa de ingresso/custo unitário de distribuição dos subscritores de Cotas no âmbito da presente Oferta. Maiores informações sobre o <i>Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Terceira Emissão do Fundo</i> estão descritos a partir da página 54 deste Prospecto.

Valor Mínimo da Oferta	R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil, trezentos e setenta reais), em virtude da possibilidade de distribuição parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da Terceira Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Colocação	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas da Terceira Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
Fatores de Risco do Fundo e da Oferta	Os Investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco”, a partir da página 61 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Terceira Emissão.
Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Terceira Emissão do Fundo por Investidor	No âmbito da Terceira Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O “ <i>Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo</i> ” está descrito na página 67 deste Prospecto. Para que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em caso de excesso de demanda as Cotas da Terceira Emissão serão alocadas aos Investidores segundo o critério de rateio previsto no item “Procedimentos de Distribuição” a partir da página 29 deste Prospecto. A adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta será verificada pelas Instituições Participantes da Oferta as quais são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES.
Subscrição e Integralização das Cotas	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante o Coordenador Líder, os Participantes Especiais e o Coordenador Contratado, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Início. Em cada Data de Liquidação Financeira das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.
Procedimento de Reserva	Na presente Oferta não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.
Procedimento de <i>bookbuilding</i>	Na presente Oferta não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de <i>bookbuilding</i>).
Distribuição Parcial	Na Terceira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas, em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil, trezentos e setenta reais).

	<p>Os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou da assinatura dos respectivos boletins de subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (2) uma quantidade maior ou igual ao Valor Mínimo da Oferta e menor que a oferta base. Os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou no respectivo boletim de subscrição ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou os respectivos boletins de subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência ou os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Cotista, cessionário do Direito de Preferência ou do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.</p> <p>Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Cotistas sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.</p>
Local de Admissão e Negociação das Cotas da Terceira Emissão	<p>A B3 deferiu em 02 de junho de 2021 a listagem das Cotas objeto da presente Oferta para negociação no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.</p> <p>As Cotas da Terceira Emissão não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.</p> <p>As Cotas da Terceira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Terceira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
Público-alvo da Oferta	<p>A Oferta tem como público-alvo todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste</p>

	<p>Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11/20.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES.</p>
Pessoas Vinculadas	<p>São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador ou do Gestor, (ii) o administrador ou controlador do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais e do Coordenador Contratado (iii) as demais pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).</p>
Inadequação de Investimento	<p>O investimento em Cotas da Terceira Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” a partir da página 61 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Terceira Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p>
Exercício do Direito de Preferência	<p>Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Terceira Emissão inicialmente ofertadas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início (cotas ex direito de preferência).</p> <p>O percentual de Cotas objeto da Terceira Emissão a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será calculado conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas objeto da Terceira Emissão. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência junto à B3 ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3</p>

	<p>e do Escriturador, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS RIO DE JANEIRO, localizada na Avenida Almirante Barroso, nº 52 - 2º andar, Cidade e Estado do Rio de Janeiro; e • AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SÃO PAULO, localizada na Rua Boa Vista, nº 176 - 1 Subsolo – Centro, Cidade e Estado de São Paulo. <p>Caso o Cotista perca o prazo para o exercício de seu Direito de Preferência via B3 e deseje exercer via Escriturador no último dia do Período de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo, o Cotista deverá entrar em contato com os seguintes telefones do Escriturador: (11) 3003-9285 (Capitais e Regiões Metropolitanas) 0800-720-9285 (Demais localidades).</p> <p>É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência com outros Cotistas ou com terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 e/ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.</p> <p>É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.</p> <p>Durante o Período de Preferência, os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e subscreverem Cotas da Terceira Emissão receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período. Não serão restituídos aos Cotistas, ao cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.</p>
<p>Direito de Sobras e Montante Adicional</p>	<p>Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e os cessionários de tal direito, terão a prerrogativa de manifestar seu interesse em exercer o direito de subscrição de Sobras e Montante Adicional, limitado à quantidade de Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período de Preferência, e não havendo montante mínimo.</p> <p>CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE</p>

	<p>FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 72 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p>Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional</p>	<p>Encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido, aos Cotistas e cessionários que exercerem o Direito de Preferência, o direito de subscrever as Sobras e o Montante Adicional. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência terá direito de subscrever será equivalente ao Fator de Proporção a ser indicado no “Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas e cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas e cessionários do Direito de Preferência, observado o disposto acima, poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a ser operacionalizado durante o “Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência que assim desejar, poderá indicar, concomitantemente à manifestação do seu interesse na subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de Montante Adicional (além das Sobras a que tem direito), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento do Montante Adicional solicitado por cada Cotista e cessionário, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante o Período de Preferência e do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesses mesmos períodos. Caso após a Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo, existam Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta, durante o Prazo de Colocação.</p> <p>A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista e cessionário deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas e não havendo montante mínimo. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista e cessionário, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional junto ao Escriturador. É vedado aos Cotistas e cessionário do Direito de Preferência ceder, a qualquer título, seu Direito de Sobras e Montante Adicional.</p>

Procedimentos de Distribuição	<p>As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.</p> <p>Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, até 906.000 (novecentos e seis mil) Cotas da Terceira Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.</p> <p>O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), conforme decisão do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.</p> <p>O prazo de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual em hipótese alguma leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, nos termos da Instrução CVM nº 539; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais e do Coordenador Contratado, recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.</p> <p>Não serão realizadas apresentações para potenciais Investidores antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.</p> <p>A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.</p> <p>Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, deverão junto a uma única Instituição Participante da Oferta, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. Será vedada a colocação das Cotas junto a esses investidores caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras e Montante Adicional. Observados</p>
--------------------------------------	---

os demais procedimentos previstos neste Prospecto Definitivo, as ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Subscrição. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações, ver seção “Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 72 deste Prospecto. Não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de bookbuilding).

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Subscrição será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Subscrição que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Boletins de Subscrição realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá rateio, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Na presente Oferta não haverá distinção entre oferta varejo e oferta institucional, portanto, não haverá um percentual mínimo de Cotas objeto da presente Oferta a ser alocado especificamente para investidores institucionais ou para investidores não institucionais. Para que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, caso haja excesso de demanda, as Cotas da Terceira Emissão serão alocadas aos Investidores seguindo o critério de rateio abaixo detalhado, conforme a demanda, sendo certo que em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores, sendo que todos os Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas e o Direito de Sobras e Montante Adicional:

(a) Os pedidos de subscrição serão atendidos por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado pedidos de subscrição, limitada ao valor individual de cada Boletim de Subscrição e desconsiderando-se as frações de Cotas, até o montante máximo individual de 452 (quatrocentas e cinquenta e duas) Cotas (“Montante Máximo de Rateio”). O Montante Máximo de Rateio poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder, caso a quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Boletins de Subscrição firmados pelos Investidores assim justifique, sendo assegurado que tal redução será aplicável a todos os Investidores; e

(b) Uma vez atendido o critério descrito no subitem “a”, acima, caso ainda restem Cotas a serem distribuídas, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que superarem o Montante Máximo de Rateio, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Boletins de Subscrição e não alocado aos Investidores tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. Caso o rateio resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

	<p>Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas e seus Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados.</p> <p>A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Subscrição será realizada na Data de Liquidação Financeira, conforme Cronograma indicativo da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>Serão encaminhados à CVM (i) os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Definitivo à CVM; e/ou (ii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores, eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM nº 400.</p>
Data(s) de Liquidação Financeira	Data(s) em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta, inclusive a Data de Liquidação do Direito de Preferência, a Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional, conforme previstas no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto Definitivo.
Divulgação de Informações sobre a Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores, na forma indicada no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, conforme previsto na seção Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta, na página 47 deste Prospecto.
Coordenador Líder	Guide Investimentos S.A Corretora de Valores, acima qualificada.
Demais Instituições Participantes da Oferta	<p>Coordenador Contratado: ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, acima qualificado.</p> <p>Participantes Especiais: WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.; NECTON INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES; MODAL DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.; BANCO BTG PACTUAL S.A.; e ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificados. Todos os logos do Coordenador Contratado e dos Participantes Especiais que atuam na Oferta em conjunto com o Coordenador Líder constam na capa deste Prospecto.</p>
Administrador	Banco Ourinvest S.A., acima qualificado.
Gestor	Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
Assessores Legais	NFA Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas da Terceira Emissão serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

A Terceira Emissão compreende inicialmente até 906.000 (novecentos e seis mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos) por Cota, na Data de Liquidação, totalizando o montante inicial de R\$ 80.008.860,00 (oitenta milhões, oito mil e oitocentos e sessenta reais), as quais são objeto da presente Oferta, sem considerar o Lote Adicional de Cotas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

O Preço de Emissão foi fixado com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante o período de 01 de março de 2021, inclusive, até em 30 de abril de 2021, inclusive, em observância ao disposto no item (iii) do inciso I do artigo 18 do Regulamento, conforme previsto no Ato do Administrador.

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta intermediarão a distribuição pública das Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400.

Autorizações

Nos termos do capital autorizado do Fundo previsto no artigo 18 do Regulamento, a Terceira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas por meio do Ato do Administrador celebrado em 21 de maio de 2021, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3679474, em 26 de maio de 2021 (“**Ato do Administrador**”).

Valor Total da Emissão

O valor total inicial de até R\$ 80.008.860,00 (oitenta milhões, oito mil oitocentos e sessenta reais), na Data de Emissão.

Valor Mínimo da Oferta

R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil trezentos e setenta reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

Será realizada a distribuição pública inicial de até 906.000 (novecentas e seis mil) de Cotas da Terceira Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Terceira Emissão do Fundo

No âmbito da Terceira Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O “*Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo*” está descrito na página 67 deste Prospecto.

Lote Adicional

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) equivalente a 181.200 (cento e oitenta e uma mil e duzentas) Cotas.

Data do início da Oferta

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto Definitivo.

Liquidação financeira da Oferta

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Subscrição será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Subscrição que foi encerrado, conforme Cronograma indicativo da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Tipo de Fundo

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

Número de Séries

Série única

Público-alvo

A presente Oferta é destinada a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11/20.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. **EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES.**

Direitos, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e são registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares. Cada Cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que não é permitido o resgate de Cotas pelos Cotistas. As Cotas são admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sob o ticker OURE11. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, bem como, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Prazo de Colocação

O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Exercício do Direito de Preferência

Conforme procedimento para “*Exercício do Direito de Preferência*” previsto a partir da página 37 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Terceira Emissão inicialmente ofertadas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência). **OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 67 DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional

Conforme procedimento para “*Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional*” previsto a partir da página 37 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido, aos Cotistas e cessionários que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de subscreverem as Sobras e o Montante Adicional. **CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA.** Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 72 deste Prospecto Definitivo.

Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas

Conforme “*Procedimentos de Distribuição*” descritos a partir da página 29 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta

A integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Subscrição será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Subscrição que foi encerrado, conforme Cronograma indicativo da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Não será concedido qualquer tipo de desconto ou realizado qualquer tipo de repasse pelas Instituições Participantes da Oferta aos Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Caso, na Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 52 deste Prospecto, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor (“Falha”), o investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, nos 5 (cinco) dias úteis imediatamente posteriores à Data de Liquidação Financeira. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Terceira Emissão ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

As Cotas objeto de Falha observarão os procedimentos operacionais do Escriturador e da B3.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período. Não serão restituídos aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação e, caso a quantidade de Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder e os Cotistas, os cessionários do Direito de Preferência e Investidores que eventualmente já tenham integralizado Cotas terão os recursos devolvidos.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta e na hipótese de distribuição parcial, informar aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta a distribuição da totalidade das Cotas ofertadas (i) sobre o cancelamento automático dos respectivos Direito de Preferência, Direito de Sobras e Montante Adicional ou dos respectivos Boletins de Subscrição e; (ii) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Cotistas, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. O Cotista, o cessionário do Direito de Preferência e o investidor que, no ato do exercício do Direito de Preferência, Direito de Sobras e Montante Adicional ou da celebração do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta a distribuição de uma quantidade maior ou igual ao Valor Mínimo da Oferta e menor que a oferta base, será informado (a) de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no exercício do Direito de Preferência, Direito de Sobras e Montante Adicional ou no respectivo Boletim de Subscrição ou (b) de que recebeu a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta e sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Caso o Cotista, o cessionário do Direito de Preferência ou o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta, desde que seja distribuída uma quantidade maior ou igual ao Valor Mínimo da Oferta e menor que a oferta base, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Cotista, do cessionário do Direito de Preferência ou do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO

BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 61 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Cotistas, dos cessionários do Direito de Preferência e dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, nos termos do §2º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os Cotistas, os cessionários do Direito de Preferência e os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Cotistas, os cessionários do Direito de Preferência e os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Cotista, o cessionário do Direito de Preferência ou o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do comunicado ao mercado ou da data do encerramento da Oferta, conforme o caso. A devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada, nos termos do §2º do artigo 19 da Instrução CVM nº 400. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Fundo deverá informar os Cotistas, os cessionários do Direito de Preferência e os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os Cotistas, os cessionários do Direito de Preferência e os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Cotistas, os cessionários do Direito de Preferência e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pela aplicação em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil, trezentos e setenta reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Distribuição Parcial

Na Terceira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil, trezentos e setenta reais).

Os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou da assinatura dos respectivos boletins de subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (2) uma quantidade maior ou igual ao Valor Mínimo da Oferta e menor que a oferta base. Os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou no respectivo boletim de subscrição ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou os respectivos boletins de subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência ou os Investidores não

façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Cotista, cessionário do Direito de Preferência ou do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Cotistas sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Formador de Mercado, Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços

O Fundo não possui formador de mercado. Não há e nem será constituído para o Fundo contrato de estabilização de preços ou contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre o Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratou o Coordenador Líder para estruturar a Oferta e para liderar e realizar, em regime de melhores esforços, a distribuição de Cotas da Terceira Emissão do Fundo. A cópia do Contrato de Distribuição estará disponível para consulta ou cópia na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Foram especificadas nesta seção as condições do Contrato de Distribuição no que concerne à colocação dos valores mobiliários junto ao público (observado que não haverá garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta), além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor.

O Coordenador Líder convidou os Participantes Especiais e o Coordenador Contratado para auxiliar na distribuição das Cotas do Fundo.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição por parte do Coordenador Líder desde que observado o disposto no item 12.2.2. do Contrato de Distribuição, mediante notificação ao Administrador com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, sem prejuízo do disposto no item 9.2. do Contrato de Distribuição, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes**”):

- (i) negociação, preparação, aprovação e celebração, pelas Partes, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Operação**”);
- (ii) levantamento de informações e conclusão, pelo Coordenador Líder, em termos satisfatórios a este, de forma fundamentada, de processo de auditoria, sendo que qualquer alteração, imprecisão ou conflito verificado nas informações fornecidas deverá ser analisado pelo Coordenador Líder, que decidirá, a seu exclusivo critério, de forma fundamentada, sobre a continuidade da Oferta; o processo de auditoria pelo Coordenador Líder envolverá todas as informações relevantes referentes ao Fundo que serão incluídas no material publicitário da Oferta e nos demais Documentos da Operação, e outras informações que sejam razoavelmente solicitadas, desde que

necessárias para atender à regulamentação pertinente, conduzir a Oferta e sua divulgação ao mercado;

- (iii) recebimento, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, de opinião legal do assessor jurídico da Oferta, conforme escopo previamente acordado entre as Partes;
- (iv) obtenção, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor do Fundo ou por qualquer outra parte relacionada ao Fundo, de todas as aprovações necessárias relativas à Oferta, bem como aquelas necessárias à celebração, à validade, à eficácia e à exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (v) obtenção, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, de todas as aprovações governamentais de qualquer natureza e em qualquer esfera, que sejam consideradas necessárias à celebração, à validade, à eficácia, à liquidação e à publicidade dos Documentos da Operação, bem como ao registro do Fundo e da Oferta na CVM;
- (vi) que o Administrador tenha fornecido todas as informações necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta, preparar os Documentos da Operação e conduzir a divulgação da Oferta junto aos investidores, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder;
- (vii) não ocorrência, na opinião fundamentada do Coordenador Líder, entre a data de assinatura do presente Contrato e a data de início da Oferta, de qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras ou nos resultados operacionais do Fundo;
- (viii) não ocorrência de eventos imprevisíveis e que não poderiam ser razoavelmente evitados, que possam alterar de forma relevante as condições do mercado brasileiro ou de outros mercados internacionais e tornar indesejável, a qualquer das Partes, o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, tais como: (1) eventos relevantes de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, inclusive, sem limitação, alterações relevantes nas condições políticas ou econômicas no mercado brasileiro ou em outros mercados internacionais, ou alterações relevantes na política econômica brasileira; (2) a superveniência de alterações nas normas legais ou regulamentares que modifiquem, de forma a impossibilitar os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a Oferta; ou (3) a incidência de novos tributos ou contribuições de qualquer natureza sobre os negócios jurídicos previstos nos Documentos da Operação, bem como o aumento de alíquotas ou valores dos tributos ou contribuições já incidentes sobre esses na data de celebração do Contrato de Distribuição;
- (ix) até a data de início da Oferta, todas as declarações prestadas pelo Administrador deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, e o Administrador deverá estar adimplente com relação ao cumprimento de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (x) contratação, pelo Fundo, representado pelo Administrador, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de todos os prestadores de serviços necessários à realização da Oferta, inclusive assessor legal da Oferta, conforme definidos de comum acordo entre as Partes;
- (xi) obtenção do registro da Emissão e das Cotas para distribuição no mercado primário no DDA e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (xii) observância, pelo Administrador e pelos demais prestadores de serviços contratados, das normas expedidas pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em especial dos Códigos ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas, e de Regulação e Melhores Práticas de Distribuição de Produtos de Investimento (“Códigos Anbima”);
- (xiii) observância, pelo Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades previstas em seu

objeto social, bem como cumprimento, pelo Administrador, de todas as diligências exigidas para o exercício de suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, nesta data, que dão ao Administrador as condições fundamentais de funcionamento;
- (xv) não ocorrência de (1) liquidação, dissolução, intervenção, decretação de falência ou Regime de Administração Especial Temporária (RAET) do Administrador; (2) pedido de falência apresentado pelo Administrador; (3) pedido de falência apresentado por terceiros em face do Administrador, que não seja devidamente elidido no prazo legal; (4) propositura, pelo Administrador, de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano; ou (5) ingresso do Administrador, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento ou da concessão da referida recuperação pelo juiz competente;
- (xvi) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 (“**Lei 12.846**”) e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável, pela Administrador ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xvii) cumprimento, pelo Administrador, ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico e respectivos, diretores, membros de conselho de administração, de todas as leis, regras, regulamentos e normas aplicáveis, bem como o não envolvimento em nenhum processo e/ou inquérito que versem sobre: (a) atos de corrupção, suborno e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei nº 12.846/13 (“**Atos de Corrupção**”); (b) a Política Nacional de Meio Ambiente e dos crimes Ambientais (“**Atos Socioambiental**”); (c) legislação trabalhista relativa à saúde ou segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, escravo ou infantil e/ou de silvícolas, quaisquer práticas discriminatórias, direta ou indiretamente, nem as disposições das normas legais e regulamentares que regem tal política ou legislação, bem como correlatas emanadas nas esferas Federal, Estadual e/ou Municipal;
- (xviii) adoção, pelo Administrador, de mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846) por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xix) recolhimento, pelo Administrador, conforme o caso, de quaisquer tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, quando aplicável;
- (xx) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal do assessor legal (legal opinion) atestando a legalidade da documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Gestora bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza; e
- (xxi) não ocorrência de qualquer hipótese de rescisão involuntária do presente Contrato, conforme disposto na cláusula 12 do Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que o Coordenador Líder não será obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos.

O Coordenador Líder e o Fundo poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Cotas.

Cumpridas as Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas do Fundo aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo atribuída ao Coordenador Líder qualquer responsabilidade por eventuais Cotas do Fundo não colocadas.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais das condições previstas neste item 3 do Contrato de Distribuição, o que deverá ser comunicado, por escrito, pelo Coordenador Líder ao Administrador, assim que possível, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Administrador de reembolsar o Coordenador Líder pelas despesas previstas no item 9.2. do Contrato de Distribuição por este comprovadamente incorridas.

Pelos serviços de distribuição, o Fundo pagará às Instituições Participantes da Oferta as seguintes comissões:

- (i) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder a comissão correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidentes sobre o valor total efetivamente distribuído no âmbito da Oferta;
- (ii) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de coordenação e estruturação da Oferta, o valor correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) calculado com base no volume total efetivamente colocado da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da emissão, e que deverá considerar inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional (“Comissão de Coordenação e Estruturação”);
- (iii) Comissão de Sucesso da Oferta: Pelo sucesso na distribuição da Oferta pelo Coordenador Líder, que consistirá na distribuição da Oferta à, no mínimo, 2.000 (dois mil) novos investidores pessoas físicas, e ainda, a liquidação da Oferta igual ou superior à R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de Comissão de Sucesso da Oferta, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total efetivamente distribuído no âmbito da Oferta; e
- (iv) O Coordenador Líder repassará para cada Participante Especial e para cada Coordenador Contratado a remuneração definida em cada Termo de Adesão que não poderá ser superior à Remuneração total prevista, acima mencionada. A remuneração de cada Participante Especial e de cada Coordenador Contratado será calculada com base no volume total efetivamente colocado pelo respectivo Coordenador Contratado/Participante Especial no âmbito da Oferta.

As comissões dos Participantes Especiais e do Coordenador Contratado serão reguladas por meio de Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, sendo que as respectivas comissões de distribuição oferecidas pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais e ao Coordenador Contratado serão as previstas acima “Comissão de Distribuição”. O repasse parcial ou total da Comissão de Distribuição para os Participantes Especiais e o Coordenador Contratado será realizado pelo Coordenador Líder, sendo que a diferença entre a Comissão de Distribuição e a comissão repassada será destinada ao Coordenador Líder.

Todos os pagamentos devidos a título de Remuneração deverão ser feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, em até 2 (dois) dias úteis contados da última data de liquidação da Oferta, e líquido de tributos, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

O Fundo arcará com todos os custos e despesas incorridos na estruturação e distribuição da Oferta, incluindo-se as despesas “out of pocket” associadas à execução dos serviços prestados, tais como viagens, estadas e gastos com comunicação de longa distância, bem como as despesas com assessores legais,

sistemas de distribuição e negociação nos mercados primário e secundário na B3 e demais despesas da Oferta, que serão arcados pelo Fundo, inclusive por meio de recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, exceto os custos com Roadshow, Marketing e Publicações que serão arcados pelo Coordenador Líder e eventuais despesas com deslocamento e viagens dos representantes do Coordenador Líder que estejam diretamente associados às prestações de serviços prestados no âmbito da Oferta que deverão ser reembolsados pelo Fundo mediante apresentação dos respectivos comprovantes em até 10 (dez) dias úteis, sendo certo que as despesas em montante individual superior a R\$ 1.000,00 (mil reais) deverão ser previamente aprovadas pelo Administrador. Caso a soma das despesas incorridas pelo Coordenador Líder ultrapassar o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a autorização prévia para novas despesas será necessária, independentemente do valor da respectiva despesa.

O Fundo arcará com todos os tributos incidentes sobre a Remuneração e reembolsos devidos ao Coordenador Líder no âmbito do Contrato de Distribuição e deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Oferta, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

Caso a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente integralizados serão devolvidos aos Investidores na forma definida no Prospecto e, nesta hipótese, a Remuneração não será devida.

Não serão devidos ao Coordenador Líder e ao Administrador, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, reembolso de custos ou despesas em relação à Oferta, prêmio de sucesso ou qualquer tipo de remuneração que não esteja expressamente prevista no Contrato de Distribuição.

As Instituições Participantes da Oferta emitirão, individualmente, ao Fundo, recibos das importâncias recebidas, quitando, dessa forma, as operações realizadas.

Destinação de Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados preponderantemente aplicados para a aquisição dos Ativos Alvos do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento. **ATÉ O PRESENTE MOMENTO, NÃO ESTÁ PREVISTA A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS ESPECÍFICOS, NÃO EXISTINDO, DESSA FORMA, REQUISITOS OU CRITÉRIOS ESPECÍFICOS OU DETERMINADOS DE DIVERSIFICAÇÃO.**

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial da Oferta. À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos do Fundo prevista abaixo.

O Fundo tem por política básica realizar investimentos em Ativos Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. Auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir;
- II. Auferir ganho de capital nas negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- III. Auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- IV. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, bem como a realização das Aplicações Financeiras serão precedidas de recomendação do Gestor, observadas as atribuições

definidas no Contrato de Gestão e no Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:

- (a) Em relação aos Imóveis: os Imóveis poderão ser adquiridos em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado. Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Imóveis;
 - (b) Em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. O Fundo poderá adquirir CRI de qualquer classe, sem restrição; e
 - (c) Em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e
 - (d) O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.
- V. Observadas as disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador delegará ao Gestor os poderes para efetuar as aquisições e alienações de títulos e valores mobiliários, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que a aquisição e a alienação de Imóveis, ou direitos reais a eles relativos, integrantes do patrimônio do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, nos termos do §2º do Artigo 29 da Instrução da CVM nº 472; e
- VI. O Fundo também poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, mas não somente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, as disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos termos do §5º e §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472, como o Fundo não investirá preponderantemente em valores mobiliários, mas caso venha a investir, respeitará os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555 e ao Administrador será aplicável as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Neste caso, segue abaixo a tabela com os limites de concentração da carteira do Fundo:

Limites por Ativos	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Ativos Imobiliários		
Cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII) e Aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	0%	100%

Ativos de Liquidez	mínimo	máximo
Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais	0%	100%

Limites por emissor	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Instituição Financeira	0%	20%
Companhia aberta	0%	10%
União Federal	0%	100%

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM nº 472.

Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do Fundo, o Administrador terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de cada integralização de Cotas do Fundo para realizar os investimentos de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, sendo certo que, a carteira do Fundo deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo poderá recomendar ao Administrador que realize a distribuição o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, na forma indicada no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Coordenador Líder ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, 1º ao 4º, 7º e 11º andares,

CEP 01.310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

E-mail: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br e juridico@ourinvest-re.com.br

Website: <https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii/ourinvest-renda-estruturada.html> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Definitivo).

Coordenador Líder

Guide Investimentos S.A Corretora de Valores

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi,

CEP 01.451-011 - São Paulo – SP

At.: Luis Gustavo Pereira

Tel.: (11) 3576-6970

E-mail: lpereira@guide.com.br e mercadodecapitais@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ourinvest Renda Estruturada – Oferta Pública da 3ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e então acessar “Prospecto Definitivo”, após divulgado);

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20.050-901 Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga,
340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01.333-010 São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: <http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste website, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado); e

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01.010-901, São Paulo – SP

Website: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28516650000103> (neste website selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Definitivo”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”, após divulgado).

Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3

As cotas da Primeira Emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de bolsa da B3 em maio de 2018 sob o código "OUCY11", o qual foi alterado para "OURE11" em 04 de janeiro de 2020, nos termos do Aviso ao Mercado publicado em 22 de dezembro de 2020.

As tabelas a seguir indicam os valores mensais, trimestrais e anuais de negociação máxima, mínima e de fechamento.

Cotações mensais				
Valor de negociação por cota (em Reais)				
Data	Máx	Média	Min	Fech
maio/18	103,00	102,00	100,00	102,00
junho/18	103,00	99,11	94,70	100,00
julho/18	99,00	99,00	95,01	99,00
agosto/18	99,00	97,50	92,00	97,50
setembro/18	97,50	97,50	95,23	97,50
outubro/18	95,00	85,07	85,00	85,00

Cotações mensais				
Valor de negociação por cota (em Reais)				
Data	Máx	Média	Min	Fech
novembro/18	94,90	85,96	84,25	86,50
dezembro/18	93,95	93,08	85,00	93,90
janeiro/19	93,90	88,41	88,06	88,06
fevereiro/19	91,49	88,85	88,01	89,75
março/19	94,00	92,50	89,02	92,50
abril/19	94,92	92,49	90,00	93,10
maio/19	98,80	94,00	92,32	94,00
junho/19	98,00	96,89	92,50	98,00
julho/19	99,99	98,00	95,00	98,00
agosto/19	100,00	100,00	100,00	100,00
setembro/19	99,30	99,04	98,98	99,30
outubro/19	100,52	100,03	100,00	100,20
novembro/19	97,00	96,04	96,00	96,50
dezembro/19	102,99	102,70	101,53	102,40
janeiro/20	102,50	102,48	102,20	102,20
fevereiro/20	99,00	98,11	97,78	98,50
março/20	79,99	78,46	75,50	78,80
abril/20	84,17	81,40	81,20	82,00
maio/20	84,75	84,33	83,00	84,50
junho/20	91,34	89,99	89,89	91,34
julho/20	85,70	84,69	82,59	85,50
agosto/20	84,10	82,67	82,21	84,10
setembro/20	82,15	82,07	81,80	82,14
outubro/20	80,00	79,14	78,90	79,40
novembro/20	87,00	86,42	86,00	86,01

Cotações mensais				
Valor de negociação por cota (em Reais)				
Data	Máx	Média	Min	Fech
dezembro/20	88,69	88,21	88,00	88,50
janeiro/21	94,00	93,24	90,51	93,30
fevereiro/21	92,59	92,12	91,60	91,80
março/21	88,32	88,00	86,81	87,05
abril/21	90,75	88,67	87,91	88,04

Cotações Trimestrais				
Valor de negociação por cota (em Reais)				
Data	Máx	Média	Min	Fech
Maio/18 a junho/18	100,00	99,11	98,99	100,00
julho/18 a setembro/18	97,50	97,50	97,50	97,50
outubro/18 a dezembro/18	93,95	93,08	90,98	93,90
janeiro/19 a março/19	92,50	92,50	92,50	92,50
abril/19 a junho/19	98,00	96,89	96,00	98,00
julho/19 a setembro/19	99,30	99,04	98,98	99,30
outubro/19 a dezembro/19	102,99	102,70	101,53	102,40
janeiro/20 a março/20	79,99	78,46	75,50	78,80
abril/20 a junho/20	91,34	89,99	89,89	91,34
julho/20 a setembro/20	82,15	82,07	81,80	82,14
outubro/20 a dezembro/20	88,69	88,21	88,00	88,50
janeiro/21 a março/21	88,32	88,00	86,81	87,05
abril/21	90,75	88,67	87,91	88,04

Cotações Anuais				
Valor de negociação por cota (em Reais)				
Data	Máx	Média	Min	Fech
maio/18⁽¹⁾ a dezembro /18	93,95	93,08	90,98	93,90
janeiro/19 a dezembro/19	102,99	102,70	101,53	102,40
janeiro/20 a dezembro/20	88,69	88,21	88,00	88,50
Janeiro/21 a abril/21	90,75	88,67	87,91	88,04

Fonte: [B]³: http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/cotacoes/

(1) As cotas da 1ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de bolsa da B3 em maio de 2018.

A Segunda Emissão de Cotas do Fundo ocorreu entre 27 de agosto de 2019 e 18 de outubro de 2019.

O Administrador apura mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (Data de Apuração) ao mês objeto da apuração (Mês de Referência), e poderá distribuir aos Cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. As negociações de Cotas “ex-direitos” ocorrem a partir do dia útil posterior a cada Data de Apuração, nos termos do §3º do artigo 20 do Regulamento.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/05/2021
2.	Obtenção do Registro da Oferta	06/07/2021
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/07/2021
4.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	22/07/2021
5.	Início de negociação e exercício do Direito de Preferência e início do roadshow	30/07/2021
6.	Término da negociação do Direito de Preferência na B3	09/08/2021
7.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	11/08/2021
8.	Término da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	12/08/2021
9.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	12/08/2021
10.	Liquidação do Direito de Preferência	12/08/2021
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	13/08/2021
12.	Início do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional	18/08/2021
13.	Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	24/08/2021
14.	Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	25/08/2021
15.	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	01/09/2021
16.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, informando a quantidade de Cotas remanescentes, se aplicável, que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os demais Investidores	02/09/2021
17.	Início do Período de Subscrição	03/09/2021
18.	Encerramento do Período de Subscrição	20/09/2021
19.	Data da Alocação na B3	21/09/2021
20.	Data de Liquidação Financeira ⁽²⁾	24/09/2021
21.	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

⁽²⁾ Caso, na Data de Liquidação Financeira as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor ("Falha"), o investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, nos 5 (cinco) dias úteis imediatamente posteriores à Data de Liquidação Financeira. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Terceira Emissão ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

⁽³⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽⁴⁾ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas no Período de Subscrição, mas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.

⁽⁵⁾ O Cronograma da Oferta estipula apenas um Período de Subscrição das Ordens, sendo que eventuais novos Períodos de Subscrição das Ordens e respectivas Datas de Liquidação Financeira serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

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

Posição Patrimonial do Fundo

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

Data Base:	30/04/2021
PL Posição	R\$ 82.928.333,31
Quantidade atual Cota	831.837
PU Cota Patrimonial	R\$ 99,69

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a emissão das Cotas da Terceira Emissão do Fundo, seria a seguinte:

Cenário	Valor acrescido	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Terceira Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Terceira Emissão (*) (R\$)
Cenário 1	R\$ 20.046.370,00	227.000	1.058.837	R\$ 101.775.807,25	R\$ 96,12
Cenário 2	R\$ 80.008.860,00	906.000	1.737.837	R\$ 159.525.904,50	R\$ 91,80
Cenário 3	R\$ 96.010.632,00	1.087.200	1.919.037	R\$ 174.909.319,25	R\$ 91,14

Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2021 acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, segue abaixo o demonstrativo do custo da distribuição pública das Cotas da Terceira Emissão do Fundo.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Terceira Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade e arcadas pelo Fundo:

Custos da Oferta⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total Cenário 1⁽⁴⁾	Custo Total Cenário 2⁽⁴⁾	Custo Total Cenário 3⁽⁴⁾
Comissão de Distribuição	501.159,25	2.000.221,50	2.400.265,80
Impostos Sobre Comissão de Distribuição	53.527,25	213.637,38	256.364,86
Comissão de Estruturação	100.231,85	600.066,45	720.079,74
Impostos Sobre Comissão de Estruturação	10.705,45	64.091,21	119.663,40
Assessor Legal	95.000,00	95.000,00	95.000,00
Taxa de Registro na CVM	240.026,58	240.026,58	240.026,58
Taxa de Análise da B3	22.713,83	22.713,83	22.713,83
Taxa de Distribuição na B3	65.067,21	65.067,21	65.067,21
Taxa da Registro na ANBIMA	3.536,00	3.536,00	3.536,00
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Outros custos	15.869,49	15.869,49	15.869,49
Total dos Custos	1.132.836,91	3.345.229,66	3.963.586,91

⁽¹⁾ Valores com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração de distribuição e estruturação da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

⁽³⁾ Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional

O Coordenador Líder da Oferta não é pessoa do mesmo grupo econômico do Gestor e do Administrador.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de abril de 2021 sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior aquele apontado na tabela acima.

Demonstrativo dos Custos da Oferta:

Custos da Oferta⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% sobre o Total da Oferta	% sobre o mínimo da Oferta
Comissão de Distribuição	R\$ 2.000.221,50	R\$ 2,21	2,50%	2,50%
Impostos Sobre Comissão de Distribuição	R\$ 213.637,38	R\$ 0,24	0,27%	0,27%
Comissão de Estruturação	R\$ 600.066,45	R\$ 0,66	0,75%	0,50%
Impostos Sobre Comissão de Estruturação	R\$ 64.091,21	R\$ 0,07	0,08%	0,05%
Assessor Legal	R\$ 95.000,00	R\$ 0,10	0,12%	0,47%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 240.026,58	R\$ 0,26	0,30%	1,20%
Taxa de Análise da B3	R\$ 22.713,83	R\$ 0,03	0,03%	0,11%
Taxa de Distribuição na B3	R\$ 65.067,21	R\$ 0,07	0,08%	0,32%
Taxa da Registro na ANBIMA	R\$ 3.536,00	R\$ 0,00	0,00%	0,02%
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	R\$ 25.000,00	R\$ 0,03	0,03%	0,12%
Outros custos	R\$ 15.869,49	R\$ 0,02	0,02%	0,08%
Total	R\$ 3.345.229,66	R\$ 3,69	4,18%	5,65%

⁽¹⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração de distribuição e estruturação da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo
IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), 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.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), 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 0% (zero por cento). 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.

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumpra ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo 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 do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e 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 desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do artigo 2º do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no artigo 3º do Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em Cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Administrador e do Gestor, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos, bem como a venda de imóveis integrantes da carteira do Fundo para outros fundos imobiliários sob administração e/ou gestão do Administrador e/ou do Gestor, ou ainda, de empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo e em assembleia geral de cotistas do fundo imobiliário adquirente, conforme o caso. Caso a aquisição ou venda de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às conseqüências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, em 06 de junho de 2018 foi divulgado o Termo de Apuração de Consulta Formal de Conflito de Interesses (“Consulta Formal de Conflito de Interesses”), sem a utilização do mecanismo de instrumento de procuração previsto em determinadas ofertas públicas e descrito na seção 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, na qual foi deliberado e aprovado por cotistas que representam 34,90% do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a autorização para aquisição, pelo Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido, dos seguintes ativos financeiros e valores mobiliários (“Ativos”), distribuídos, estruturados, detidos ou emitidos (i) pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; (ii) pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou por pessoas a eles ligadas, observando-se os limites por modalidade de ativo e por emissor previstos na regulamentação aplicável: a. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) b. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); c. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e d. Cotas de Fundos de

Investimento (“Cotas”), nos seguintes termos da Proposta do Administrador divulgada em 16 de maio de 2018: a) os Ativos serão adquiridos em condições equitativas de mercado, o que será fiscalizado pelos prestadores de serviços do Fundo; b) Todas as aquisições de Ativos pelo Fundo sofrem dupla análise e controle, uma vez que o Gestor pode opinar sobre os investimentos e desinvestimentos realizados pelo Fundo, devendo haver consenso entre eles para a realização de uma determinada aquisição; c) A aprovação da matéria ampliará a gama de Ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, de forma a possibilitar uma maior diversificação do portfólio com a adequada relação risco retorno; d) Os Ativos emitidos ou estruturados pelo Administrador e/ou pessoas a ele ligadas observam os padrões e princípios normalmente observados pelo grupo Ourinvest em suas operações, o que pode se refletir em um alinhamento com os objetivos e com a política de investimentos do Fundo; e e) A performance dos Ativos emitidos, detidos e/ou estruturados pelo Administrador e dos Ativos detidos pelo Gestor e/ou por pessoas a eles ligadas é conhecida pelo Administrador e/ou pelo Gestor, o que viabiliza aquisições embasadas em seus respectivos históricos (Termo de Apuração de Consulta disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27687&cvm=true>, Carta Consult a disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27165&cvm=true> e Proposta do Administrador disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27166&cvm=true>).

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal do Brasil nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, alterada pela Lei nº 11.196, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) Será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com 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.

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos 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, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Administrador, ouvido o Gestor e observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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 Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Gestor, 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. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, de consultores especializados (se houver), do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

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

desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores da sociedade. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor 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.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar Novas Emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral Extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador e pelo Gestor 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 o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

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 de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor 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.

Revisões e/ou atualizações de projeções

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará Nova Emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. 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.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito

administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que este consiga manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Gestor do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. 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 ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

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 em 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.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados

imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de vacância

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no artigo 28 do Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não conta com garantia do Fundo, do Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas significativas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta

A presente Oferta conta a possibilidade de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente por meio da presente Oferta, estipulando um montante mínimo para

subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a presente oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Risco de não realização da Oferta

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Cotas da Oferta, inclusive para fins do Direito de Sobras e Montante Adicional, a totalidade das Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta poderá vir a não ser realizada.

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Terceira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela 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.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta

No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade e do Laudo de Avaliação.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor, sendo que o Gestor é empresa do grupo econômico do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui um imóvel alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, caso o Fundo invista em imóveis, haverá a necessidade de seleção de imóveis alvo para a realização do

investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar tais imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Caso o Fundo invista em imóveis, propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos futuros imóveis que serão objeto de investimento pelo Fundo, os quais poderão integrar seu patrimônio e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. Nessa hipótese, o valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis investidos e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição de imóveis

Caso o Fundo invista em imóveis, estes, que irão compor o patrimônio do Fundo, deverão, em regra e sem prejuízo das autorizações específicas contidas no Regulamento, estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, considerando que o escopo das diligências realizadas pelos prestadores de serviços do Fundo encontram algumas limitações, é possível que o Fundo venha a adquirir imóveis ou direitos a eles relativos que sofram alguma restrição urbanística, ambiental, sanitária ou viária, inclusive, podendo constituir patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes, o que pode afetar adversamente a capacidade de o Fundo vir a explorar economicamente tais imóveis. Ademais, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda definitivos não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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 de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

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 de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá

que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que, os mesmos, sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo investirá em empreendimentos imobiliários que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos contratos firmado pelo Fundo, inclusive por decisão unilateral dos locatários, antes do vencimento do prazo estabelecido nos respectivos contratos, comprometendo as receitas do Fundo. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos imóveis, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

A não contratação de seguro pelos locatários dos possíveis imóveis investidos pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de regularidade dos imóveis

Caso o Fundo invista em empreendimentos imobiliários, este somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de locá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, 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 de averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a conseqüente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, nos resultados das operações dos ativos imobiliários a serem investidos pelo Fundo, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, o presente Prospecto contém, na presente data, informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros do Fundo. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Adicionalmente, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, havendo até mesmo risco de não se atingir o Valor Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO RESPECTIVO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA. OS TERMOS UTILIZADOS NESTA SEÇÃO DO PROSPECTO TERÃO O MESMO SIGNIFICADO QUE LHE FOR ATRIBUÍDO NO REGULAMENTO E NA SEÇÃO “DEFINIÇÕES”, A PARTIR DA PÁGINA 9 DESTE PROSPECTO.

FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	O Fundo tem por objeto principal oportunidades de investimento em operações estruturadas via aquisição de imóveis, tais como imóveis residenciais na planta com renda, imóveis residenciais em estoque com renda e imóveis comerciais com renda.
VOLUME DA OFERTA	R\$ 80.008.860,00 (oitenta milhões, oito mil oitocentos e sessenta reais)
TIPO DE OFERTA	OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS, CONFORME INSTRUÇÃO CVM 400
PÚBLICO ALVO	PÚBLICO EM GERAL
QUANTIDADE DE COTAS	906.000 (novecentas e seis mil cotas)
VALOR DA COTA	R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos)
VALOR MÍNIMO DA OFERTA	R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil trezentos e setenta reais)
VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO	Não há
COORDENADOR DA OFERTA	GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES
ADMINISTRADOR	BANCO OURINVEST S.A.
GESTOR	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

4.1. Base legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e a oferta de Cotas têm como base legal a Instrução CVM nº 400 e a Instrução CVM nº 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

4.2. Público-alvo do Fundo

O Fundo tem como público-alvo todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11/20.

4.3. Patrimônio do Fundo

Poderão constar do Patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento: (a) imóveis, localizados em território nacional, ou direitos reais a eles relativos; (b) certificados de recebíveis imobiliários; (c) letras hipotecárias; (d) letras de crédito imobiliário; (e) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na Comissão de Valores Mobiliários e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (g) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida- LIG; (h) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário, observadas determinadas restrições descritas no Regulamento.

4.4. Assembleia Geral

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) Alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do Fundo, tal como previsto no artigo 3º do Regulamento; (iii) destituição ou substituição do Administrador; (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável; (vii) alteração do prazo do Fundo; (viii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do Regulamento e da legislação e normas vigentes; (ix) alteração da Taxa de Administração do Administrador; (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do artigo 31 do Regulamento deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral referida no § 1º artigo 31 do Regulamento somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

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.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos: (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, eleito conforme artigo 40 do Regulamento.

A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, 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.

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.

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

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

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

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

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

Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º do artigo 34 do Regulamento.

As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X e IX do artigo 31 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem: (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais de que trata no artigo 34, caput e § 2º do Regulamento, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos do Regulamento. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

As demais informações sobre a Assembleia Geral de Cotistas encontram-se nos artigos 31 a 39 do Regulamento.

4.5. Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

4.6. Objeto

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à Política de Investimentos contidas no Regulamento.

4.7. Política de investimento

O Fundo terá por política básica realizar investimentos em Ativos Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; (iv) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras serão precedidas de recomendação do Gestor, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e no Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos: (a) Em relação aos Imóveis: os Imóveis poderão ser adquiridos em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado. Até 100% do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Imóveis; (b) Em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. O Fundo poderá adquirir CRI de qualquer classe, sem restrição; e (c) Em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e (d) O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.

(i) Observadas as disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador delegará ao Gestor os poderes para efetuar as aquisições e alienações de títulos e valores mobiliários, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que a aquisição e a alienação de Imóveis, ou direitos reais a eles relativos, integrantes do patrimônio do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, nos termos do §2º do Artigo 29 da Instrução da CVM nº 472; e (ii) O Fundo também poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, mas não somente, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, as disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos termos do §5º e §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472, como o Fundo não investirá preponderantemente em valores mobiliários, mas caso venha a investir, respeitará os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555 e ao Administrador será aplicável as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Neste caso, segue abaixo a tabela com os limites de concentração da carteira do Fundo:

Limites por Ativos	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Ativos Imobiliários		
Cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII) e Aquisição de letras de crédito	0%	100%

imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		
Ativos de Liquidez	mínimo	máximo
Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais	0%	100%

Limites por emissor	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Instituição Financeira	0%	20%
Companhia aberta	0%	10%
União Federal	0%	100%

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM nº 472.

Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do Fundo, o Administrador terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de cada integralização de Cotas do Fundo para realizar os investimentos de acordo com a Política

de Investimentos do Fundo, sendo certo que, a carteira do Fundo deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo poderá recomendar ao Administrador que realize a distribuição o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

4.8. Distribuição de Resultados

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“Data de Apuração”) ao mês objeto da apuração (“Mês de Referência”), e poderá distribuir aos Cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Gestor para reinvestimento em títulos e valores mobiliários ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

4.9. Dissolução e Liquidação

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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.

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

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM: I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ. III. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

Conforme recomendação do Gestor ao Administrador, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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

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

4.10. Taxas e encargos do Fundo

Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472, bem como no artigo 45 do Regulamento.

4.11. Formador de Mercado

O Administrador poderá, às expensas do Fundo, contratar formador de mercado.

4.12. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

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

A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3. O Administrador fica, nos termos do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

O titular de Cotas do Fundo: I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

4.13. Novas Emissões de Cotas

Encerrado o processo de distribuição da presente Oferta, o Administrador poderá, considerada a recomendação do Gestor, realizar Novas Emissões de Cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador.

O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no artigo 18 do Regulamento.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil

atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

As demais informações sobre as Novas Emissões de Cotas encontram-se no artigo 18 do Regulamento.

4.14. Critérios para subscrição de cotas por um mesmo investidor

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. No âmbito da Oferta, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O “Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo” está descrito na página 67 deste Prospecto.

4.15. Do exercício social do Fundo

O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, encerrando seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

4.16. Obrigações e Responsabilidades do Administrador

As obrigações e responsabilidades do Administrador, em especial quanto àquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários e direitos integrantes do patrimônio do Fundo estão devidamente descritos no artigo 22 do Regulamento.

Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 472, compete ao Administrador, observado o disposto no Regulamento: I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; III – abrir e movimentar contas bancárias; IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; V – transigir; VI – representar o Fundo em juízo e fora dele; VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472.

4.17. Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as conseqüências tributárias.

No âmbito da Oferta, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

4.18. Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas

A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.19. Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas

A descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas estão devidamente descritas nos artigos 17 do Regulamento.

4.20. Regras e prazos para chamada de capital do Fundo

Atualmente, o Fundo não possui chamada de capital.

4.21. Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º da Instrução CVM nº 472

O Fundo poderá ter até 3 (três) Representantes dos Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do 3º do artigo 40 do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO. As demais condições relacionadas às funções, responsabilidades, e modo de aprovação pelos cotistas para eleição do representante dos Cotistas estão descritas nos artigos 40 a 44 do Regulamento do Fundo.

4.22. Da Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e das Gestoras

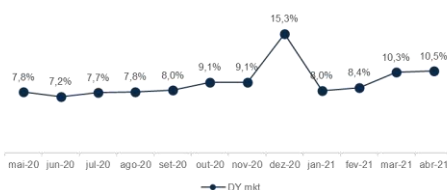
A Instituição Administradora e as Gestoras deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Carteira do Fundo

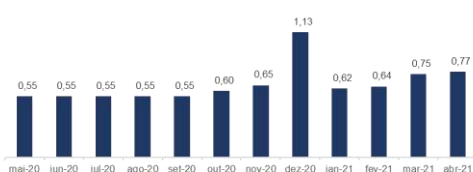
Durante o mês de abril a administração zerou a posição nos FIIs HSML, VISC e HGRE. O CRI Even foi 100% amortizado e uma unidade da operação TPA foi vendida. O Fundo conta ainda com aproximadamente R\$ 5,3MM em caixa para cumprir com as obrigações de pagamento de imóveis em construção e alocação em outros ativos-alvo que estão em processo de análise. A alocação em ativos alvo ficou em 93,5% do PL no mês em comparação a 92,4% mês anterior e o resultado distribuível no mês foi de R\$ 0,70 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$ 0,77 por cota. O Fundo possui outros R\$ 0,91 por cota em reserva.

DESEMPENHO DO FUNDO

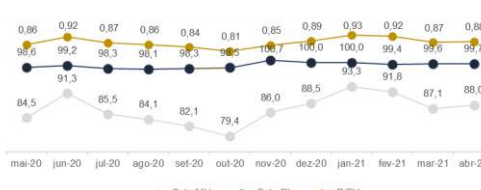
DIVIDENDO A MERCADO DO FUNDO



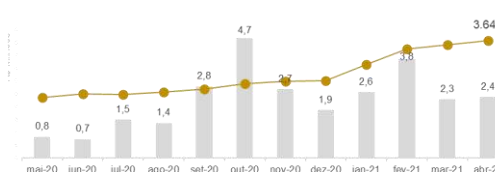
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21 e Ourinvest Asses. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Portfólio do Fundo – IMÓVEIS

Abaixo encontra-se uma descrição sumária dos Imóveis que compõem a Carteira do Fundo ao término do mês de abril de 2021:

Residencial Lagoa



Data de Aquisição: Abr-19
Localização: Lagoa, Rio de Janeiro – RJ
Mapa: [Residencial Lagoa](#)
Tipo de Imóvel: Residencial Alto Padrão
Renda Imobiliária: 10% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 100% concluídas
Unidades vendidas: 1
Valor de Avaliação: R\$10,2 milhões
Valor do Investimento: R\$7,9 milhões
Estrutura da Operação:
 Aquisição de 2 unidades na planta, com 22% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolsos contra o cronograma de obras e renda imobiliária de IPCA + 10% a.a. até dois anos após habite-se.

Loja Ipanema



Data de Aquisição: Set-19
Localização: Ipanema, Rio de Janeiro – RJ
Mapa: [Loja Ipanema](#)
Tipo de Imóvel: Loja Comercial
Cap Rate de Aquisição: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto
Valor de Avaliação: R\$2,8 milhões
Valor do Investimento: R\$1,9 milhões
Estrutura da Operação:
 Aquisição de loja comercial locada, localizada em região nobre do Rio de Janeiro, com 33% de desconto em relação ao valor de avaliação.
 O Vendedor garante a renda da locação por 5 anos a 12% a.a. + IPCA.

Residencial Pinheiros



Data de Aquisição: Out-20
Localização: Pinheiros, São Paulo – SP
Mapa: [Residencial Pinheiros](#)
Segmento: Residencial
Renda Imobiliária: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 25,44% concluídas
Valor de Avaliação: R\$13,8 milhões
Valor do Investimento: R\$9,8 milhões
Estrutura da Operação:
 Aquisição de 10 unidades na planta, com 29% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolsos contra o cronograma de obras.
 O Fundo possui um kicker de 1% do Valor de Venda da unidade para terceiros.
 Renda Imobiliária de IPCA + 9% a.a. até habite-se.

Residencial Bela Vista



Data de Aquisição: Abr-20
Localização: Bela Vista, São Paulo – SP
Mapa: [Residencial Bela Vista](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Garantia de Rentabilidade: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto
Unidades Compradas: 15
Unidades Vendidas: 6
Valor de Avaliação: R\$7,5 milhões
Valor do Investimento: R\$4,5 milhões
Estrutura da Operação:
 Aquisição de 15 unidades residenciais recém entregues, localizado em região central de São Paulo, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação.
 O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 9% a.a. + IPCA pelo prazo de 3 anos.
 O Fundo possui um kicker de 1% da diferença do Valor de Aquisição para o Valor comercializado.

Escritório Barra da Tijuca



Data de Aquisição: Fev-20
Localização: Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ
Mapa: [Escritório Barra da Tijuca](#)
Tipo de Imóvel: Escritório
Cap Rate de Aquisição: 10,50% a.a.
Indexador: IGP-M
Status do Imóvel: Pronto










Valor de Avaliação (50% do Imóvel): R\$23,0 milhões
Valor do Investimento (50% do Imóvel): R\$19,0 milhões

Estrutura da Operação:
 Aquisição de 50% de prédio de escritórios locado para a WeWork, localizado em ponto de fácil acesso na Barra da Tijuca, com 27% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O Vendedor do Imóvel garante a locação de 10,5% a.a. + IGP-M do valor pago pelo fundo por 15 anos da data da aquisição.

Portfólio do Fundo – CRI

Abaixo encontra-se uma descrição sumária dos CRIs que compõe a Carteira do Fundo ao término do mês de abril de 2021:

<p>CRI Tecnisa V</p>   <p>Jardim das Perdizes</p>	<p>Emissor: Ourinvest Securitizadora Taxa: 7,00% a.a. Indexador: IPCA Vencimento: Jul-24 Instrumento Financeiro: 19F0260732 Lastro: Financiamento Corporativo Garantias: Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fundo de Despesas</p>	<p>CRI Estácio</p>  <p>Estácio - Juazeiro</p>	<p>Emissor: True Securitizadora Taxa: 6,00% a.a. Indexador: IGP-M Vencimento: Out-27 Instrumento Financeiro: 19K1139670 Lastro: Financiamento Corporativo Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Fundo de Reserva</p>
<p>CRI Carvalho Hosken</p> 	<p>Emissor: Ourinvest Securitizadora Taxa: 7,00% a.a. Indexador: CDI Vencimento: Jun-27 Instrumento Financeiro: 20F0692684 Lastro: Financiamento Corporativo Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária Aval Fundo de Reserva Fundo de Despesa</p>	<p>CRI Lindenberg</p> 	<p>Emissor: Ourinvest Securitizadora Taxa: 6,00% a.a. Indexador: CDI Vencimento: Ago-25 Instrumento Financeiro: 20H0734994 Lastro: Financiamento Corporativo Garantias: Alienação Fiduciária de Ações e de Quotas Aval Fundo de Liquidez Fundo de Despesa</p>
<p>CRI Aracaju</p>  <p>Aracaju Parque Shopping</p>	<p>Emissor: Habitasec Securitizadora Taxa: 9,50% a.a. Indexador: IPCA Vencimento: Ago-29 Instrumento Financeiro: 19C0281298 Lastro: Financiamento Corporativo Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança Fundo de Reserva Coobrigação</p>	<p>CRI San Remo</p> 	<p>Emissor: Ourinvest Securitizadora Taxa: 9,00% a.a. Indexador: IPCA Vencimento: Mai-25 Instrumento Financeiro: 19D1329253 Lastro: Financiamento Corporativo Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Recebíveis Fundo de Reserva Fundo de Despesas</p>
<p>CRI Pulverizado SR e Mezanino</p> <p>Cedentes</p> 	<p>Emissor: Ourinvest Securitizadora Taxa: 6,68% a.a. Indexador: IGP-M Vencimento: Out-33 Instrumento Financeiro: 19E0966783 Lastro: Financiamento Pulverizado Garantias: Cessão Fiduciária Alienação Fiduciária</p> <p>Emissor: Ourinvest Securitizadora Taxa: 10,00% a.a. Indexador: IGP-M Vencimento: Out-33 Instrumento Financeiro: 19E0966784 Lastro: Financiamento Pulverizado Garantias: Cessão Fiduciária Alienação Fiduciária</p>	<p>CRI Modena</p> 	<p>Emissor: Ourinvest Securitizadora Taxa: 9,00% a.a. Indexador: IGP-M Vencimento: Jul-33 Instrumento Financeiro: 20G0754279 Lastro: Financiamento Corporativo Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária Aval dos sócios PF e PJ Fundo de Reserva Fundo de Despesa Fundo de Obra</p>

O Gestor vislumbra alocar os recursos oriundos da 3ª Emissão de cotas do Fundo em oportunidades de investimento em operações estruturadas via aquisição de imóveis com renda em três tipos-base de operação:

Oportunidades de Investimento em Operações Estruturadas via Aquisição de Imóveis com Renda

- Aquisição de imóveis residenciais na planta com renda
- Aquisição de imóveis residenciais em estoque com renda
- Aquisição de imóveis comerciais com renda

• Alocações Táticas em CRIs e FIs com potencial de ganho de capital no curto prazo (3-6 meses)

• Alocações Temporárias de Excedentes de Caixa em FIs de baixo risco e alta liquidez

Aquisição de imóveis residenciais na planta com renda

- Aquisição de unidades a venda na planta, pelo valor de custo raso por m², até no máximo 80% do valor de mercado de tais unidades e para pagamento a prazo até a emissão do habite-se;
- Ticket médio de investimento – R\$ 10 a R\$ 30 milhões por projeto;
- Constituição de garantias e mecanismos de geração de renda mensal do Fundo;
- Rentabilidade média por projeto – inflação + 8% a.a. - 12% a.a. + ganho potencial de capital de 10 a 20% sobre o valor de aquisição das unidades;
- Estrutura de garantias para assegurar o retorno do investimento ao Fundo, como por exemplo a hipótese de atraso das obras: Garantia corporativa do incorporador e/ou cessão fiduciária das cotas da SPE da incorporadora e/ou alienação fiduciária do terreno + benfeitorias do projeto e/ou cessão fiduciária dos recebíveis do projeto;

EXEMPLO NA CARTEIRA



Data de Aquisição: Out-20
Localização: Pinheiros, São Paulo – SP
Mapa: Residencial Pinheiros
Segmento: Residencial
Renda Imobiliária: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 25,44% concluídas

Valor de Avaliação: R\$13,8 milhões
Valor do Investimento: R\$9,8 milhões

Estrutura da Operação:
 Aquisição de 10 unidades na planta, com 29% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolsos contra o cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 1% do Valor de Venda da unidade para terceiros.

Renda Imobiliária de IPCA + 9% a.a. até habite-se.

Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

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

Aquisição de imóveis residenciais em estoque com renda

- Aquisição de unidades em estoque de incorporadoras a valor de liquidação, após emissão do habite-se;
- Estruturação de garantias e mecanismos de geração de renda mensal;
- Concessão de mandato de venda das unidades ao incorporador, com eventual estabelecimento de prêmio de performance a ser recebida pelo incorporador;
- Ticket médio de investimento – R\$ 5 a R\$ 20 milhões por projeto;
- Rentabilidade média por projeto – inflação + 8% a.a.-12% a.a. + ganho potencial de capital de 10-20% sobre o valor de aquisição das unidades;
- Estrutura de garantias: Garantia corporativa do Incorporador e/ou cash colateral de 1-2 anos e/ou cessão fiduciária dos recebíveis do projeto;
- Na hipótese das unidades não serem vendidas pelo incorporador a contento do Fundo, num determinado prazo, o Fundo fica livre para colocá-las à venda a preço de mercado e se apropriar integralmente do potencial ganho de capital.

EXEMPLO NA CARTEIRA



Data de Aquisição: Abr-20
Localização: Bela Vista, São Paulo – SP
Mapa: Residencial Bela Vista
Tipo de Imóvel: Residencial
Garantia de Rentabilidade: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto
Unidades Compradas: 15
Unidades Vendidas: 6
Valor de Avaliação: R\$7,5 milhões
Valor do Investimento: R\$4,5 milhões

Estrutura da Operação:
 Aquisição de 15 unidades residenciais recém entregues, localizado em região central de São Paulo, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação.
 O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 9% a.a. + IPCA pelo prazo de 3 anos.
 O Fundo possui um kicker de 1% da diferença do Valor de Aquisição para o Valor comercializado.

Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

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

Aquisição de imóveis comerciais com renda

- Aquisição de propriedades comerciais a valores de liquidação, prontas ou em desenvolvimento;
- Estruturação de garantias e mecanismos de geração de renda mensal desde a aquisição;
- Ticket médio de investimento – R\$ 10 a R\$ 30 milhões por propriedade;
- Rentabilidade média por projeto – inflação + 8%a.a.-12%a.a. + ganho potencial de capital de 10-20% sobre o valor de aquisição das unidades;
- Estrutura de garantias: Garantia corporativa do vendedor e/ou cash colateral de 1-2 anos;

EXEMPLO NA CARTEIRA



Data de Aquisição: Fev-20
Localização: Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ
Mapa: Escritório Barra da Tijuca
Tipo de Imóvel: Escritório
Cap Rate de Aquisição: 10,50% a.a.
Indexador: IGP-M
Status do Imóvel: Pronto
Valor de Avaliação (50% do Imóvel): R\$23,0 milhões
Valor do Investimento (50% do Imóvel): R\$19,0 milhões

Estrutura da Operação:

Aquisição de 50% de prédio de escritórios locado para a WeWork, localizado em ponto de fácil acesso na Barra da Tijuca, com 27% de desconto em relação ao valor de avaliação.
 O Vendedor do Imóvel garante a locação de 10,5% a.a. + IGPM do valor pago pelo fundo por 15 anos da data da aquisição.

Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

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

Os recursos da nova Emissão de cotas serão direcionados aos ativos com as características descritas na tabela abaixo:

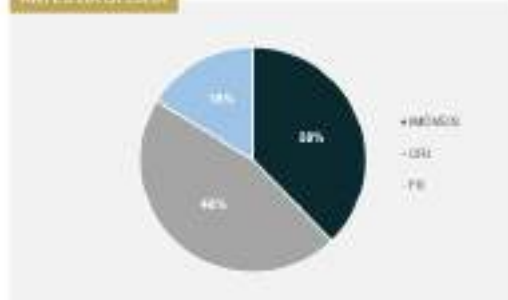
Ativos Alvo	Localização em análise	Volume em análise	Retorno Esperado	Tese de Investimento em que se Enquadra
Aquisição de unidades residenciais na planta por percentual do valor de mercado e com renda mensal garantida pelo incorporador	São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte	Até 60MM	Inflação + 10% a.a. + Kicker de 5% a 10%	Aquisição de imóveis residenciais na planta com renda
Aquisição de imóvel pronto ou para entrega futura, com renda garantida pelo vendedor	São Paulo, Espírito Santo, Rio de Janeiro	Até 50MM	Inflação + 9% a.a. + Kicker de 5% a 10%	Aquisição de imóveis comerciais com renda
Aquisição de unidades residenciais em estoque por valor de mercado e com renda mensal garantida pelo incorporador	São Paulo, Rio de Janeiro	Até 25MM	Inflação + 9% a.a. + Kicker de 2% a 5%	Aquisição de imóveis residenciais em estoque
Total		R\$ 135 milhões		

Foram descritas na tabela acima as principais características de imóveis que o Fundo pretende adquirir com os recursos provenientes da 3ª Emissão de Cotas. Não há qualquer proposta firme ou negociação de imóveis específicos para aquisição pelo Fundo.

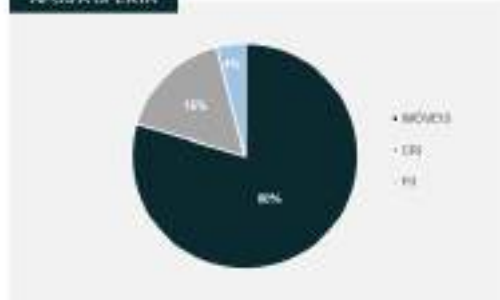
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

A Carteira de ativos do Fundo após a conclusão das aquisições acima será de:

ANTES DA OFERTA



APÓS A OFERTA



Emissões anteriores de Cotas do Fundo (1ª e 2ª Emissões)

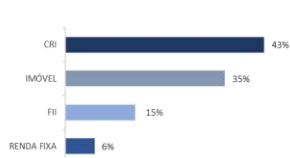
Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 08 de maio de 2018, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 533.916 (quinhentas e trinta e três mil e novecentas e dezesseis) Cotas, por 532 (quinhentos e trinta e dois) investidores, atingindo o montante total de R\$ 53.391.600,00 (cinquenta e três milhões e trezentos e noventa e um mil e seiscentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas. Os recursos obtidos com a primeira emissão de Cotas do Fundo foram destinados à aquisição de títulos e valores mobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo, conforme demonstrado no gráfico “Composição da Carteira do Fundo”, abaixo. Visando dar transparência aos Cotistas, o Administrador disponibilizou, após a primeira emissão de Cotas, uma seção exclusiva em seu site para o Fundo (<https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii/ourinvest-renda-estruturada.html>), onde são encontradas diversas informações do Fundo, como suas principais características, divulgação de comunicados ao mercado e fatos relevantes, relatórios do Fundo entre outras informações. As informações também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=2851665000103>.

O Fundo também realizou a segunda emissão de Cotas, encerrada em 18 de outubro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 756.353 (setecentas e cinquenta e seis mil e trezentas e cinquenta e três) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 297.921 (duzentas e noventa e sete mil e novecentas e vinte e uma) Cotas, por 660 (seiscentos e sessenta) investidores, atingindo o montante total de R\$ 29.541.846,36 (vinte e nove milhões, quinhentos e quarenta e um mil, oitocentos e quarenta e seis reais e trinta e seis centavos), tendo sido canceladas as cotas não colocadas. Os recursos obtidos com a segunda emissão de Cotas do Fundo foram destinados à aquisição de títulos e valores mobiliários e imóveis, observada a Política de Investimento do Fundo, conforme demonstrado no gráfico “Composição da Carteira do Fundo”, abaixo.

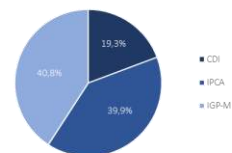
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
IMÓVEIS							
Residencial Lagoa	-	-	-	IPCA	02/05/2019	4.418.554	5,3%
Comercial Ipanema	-	-	-	IPCA	27/09/2019	1.899.450	2,3%
Escritório Barra	-	-	-	IGP-M	19/02/2020	19.980.724	24,2%
Residencial Bela Vista	-	-	-	IGP-M	22/05/2020	1.329.137	1,6%
Residencial Pinheiros	-	-	-	IPCA	16/10/2020	1.553.104	1,9%
Sub-Total Imóveis						29.180.968	35,3%
CR							
19C0281298	ARACAJU	25/08/2029	9,50%	IPCA	29/03/2019	5.156.696	6,2%
19D1329253	SAN REMO	17/05/2024	9,00%	IPCA	17/05/2019	3.078.265	3,7%
19F0260732	TECNISA V	17/07/2024	7,00%	IPCA	28/06/2019	3.809.588	4,6%
19E0966783	PULVERIZADO SENIOR	07/10/2033	6,68%	IGP-M	07/06/2019	1.898.755	2,3%
19E0966784	PULVERIZADO MEZA	07/10/2033	10,00%	IGP-M	07/06/2019	2.091.561	2,5%
19K1139670	ESTACIO	15/10/2027	6,00%	IGP-M	12/12/2019	4.077.893	4,9%
20G0754279	MODENA	11/07/2025	9,00%	IGP-M	28/07/2020	5.462.901	6,6%
20H0734994	LINDENBERG	12/08/2025	6,00%	CDI	28/08/2020	5.023.506	6,1%
20F0692684	CARVALHO HOSKEN	15/06/2027	7,00%	CDI	21/03/2021	5.011.243	6,1%
Sub-Total CRs						35.610.208	43,1%
FI							
OULG11	-	-	-	IPCA	03/07/2018	3.478.823	4,2%
BRCR11	-	-	-	IPCA	13/09/2018	507.376	0,6%
OULP11	-	-	-	IPCA	22/06/2020	3.161.727	3,8%
JSRE11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	1.235.410	1,5%
KNRI11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	372.875	0,5%
MCCI11	-	-	-	IPCA	14/01/2021	1.235.520	1,5%
BTOR11	-	-	-	IPCA	13/01/2021	108.100	0,1%
KNIP11	-	-	-	IPCA	31/03/2021	2.429.500	2,9%
Sub-Total FIs						12.529.331	15,2%
TOTAL						77.320.508	93,6%

TIPO DE ATIVO

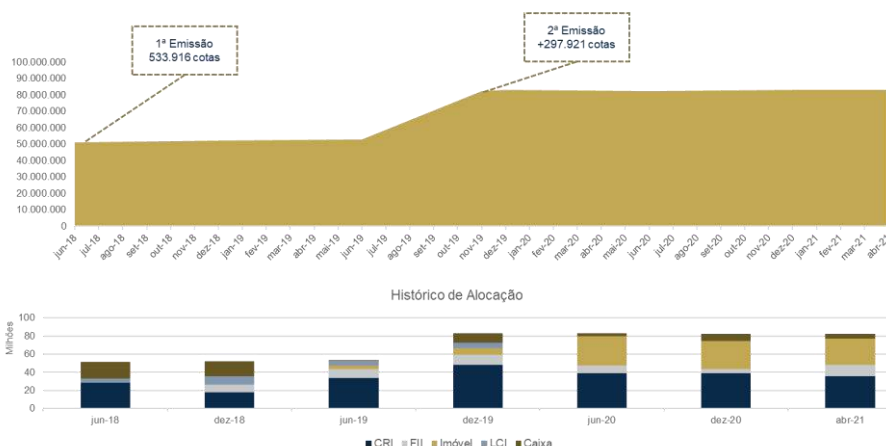


INDEXADOR



Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO



Fonte: Ourinvest Asses. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

A valorização da carteira do Fundo se dá pela rentabilidade dos ativos que a compõem, que reflete diretamente na distribuição de resultados do Fundo, conforme demonstrado no gráfico “Desempenho do Fundo – Histórico de Distribuição de Rendimentos”, constante da página 85 deste Prospecto.

Consulta Formal de Conflito de Interesses

Em 06 de junho de 2018 foi divulgado o Termo de Apuração de Consulta Formal de Conflito de Interesses (“**Consulta Formal de Conflito de Interesses**”), sem a utilização do mecanismo de instrumento de procuração previsto em determinadas ofertas públicas e descrito na seção 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, na qual foi deliberado e aprovado por cotistas que representam 34,90% do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a autorização para aquisição, pelo Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido, dos seguintes ativos financeiros e valores mobiliários (“**Ativos**”), distribuídos, estruturados, detidos ou emitidos (i) pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; (ii) pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou por pessoas a eles ligadas, observando-se os limites por modalidade de ativo e por emissor previstos na regulamentação aplicável: a. Certificados de Recebíveis Imobiliários; b. Letras de Crédito Imobiliário; c. Letras Imobiliárias Garantidas; e d. Cotas de Fundos de Investimento (“**Cotas**”), nos seguintes termos da Proposta do Administrador divulgada em 16 de maio de 2018: a) os Ativos serão adquiridos em condições equitativas de mercado, o que será fiscalizado pelos prestadores de serviços do Fundo; b) Todas as aquisições de Ativos pelo Fundo sofrem dupla análise e controle, uma vez que o Gestor pode opinar sobre os investimentos e desinvestimentos realizados pelo Fundo, devendo haver consenso entre eles para a realização de uma determinada aquisição; c) A aprovação da matéria ampliará a gama de Ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, de forma a possibilitar uma maior diversificação do portfólio com a adequada relação risco retorno; d) Os Ativos emitidos ou estruturados pelo Administrador e/ou pessoas a ele ligadas observam os padrões e princípios normalmente observados pelo grupo Ourinvest em suas operações, o que pode se refletir em um alinhamento com os objetivos e com a política de investimentos do Fundo; e e) A performance dos Ativos emitidos, detidos e/ou estruturados pelo Administrador e dos Ativos detidos pelo Gestor e/ou por pessoas a eles ligadas é conhecida pelo Administrador e/ou pelo Gestor, o que viabiliza aquisições embasadas em seus respectivos históricos (Termo de Apuração de Consulta disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27687&cvm=true>, Carta Consulta disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27165&cvm=true> e Proposta do Administrador disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27166&cvm=true>).

Conforme esclarecido na seção “Destinação de Recursos” a partir da página 45 deste Prospecto, até o presente momento, não está prevista a aquisição pelo Fundo de títulos ou valores mobiliários específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, portanto:

- (i) na presente Oferta não será empregado o mecanismo de instrumento de procuração previsto na seção 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, por meio do qual poderia ser oferecido para outorga, pelo subscritor das cotas objeto da presente Oferta, no momento de manifestação de seu investimento, com vistas a facilitar a deliberação em assembleia de cotistas de operações que

envolvam conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, Gestor. Tal mecanismo tem sido empregado pelo mercado quando a destinação dos recursos de uma oferta pública envolve aquisição de ativos detidos ou emitidos por quaisquer pessoas consideradas ligadas nos termos da Instrução CVM nº 472, aquisições estas que devem ser submetidas à aprovação prévia, específica e informada no âmbito de assembleia a ser realizada junto à base de cotistas, incluindo aqueles que aportarem os recursos que serão alocados em operações envolvendo conflito de interesses; e

(ii) como a Consulta Formal de Conflito de Interesses foi realizada antes da presente Oferta e os novos subscritores da presente Oferta podem desconhecer das deliberações e aprovações objeto desta Consulta Formal de Conflito de Interesses, posteriormente ao encerramento com sucesso da presente Oferta, será convocada pelo Administrador uma Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, para a ratificação das deliberações tomadas na referida Consulta Formal de Conflito de Interesses, ainda que não seja vislumbrada até o presente momento, qualquer situação de conflito de interesses com a destinação dos recursos objeto da presente Oferta, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Para a ratificação pelos cotistas das deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Conflito de Interesses, os seguintes requisitos serão apresentados pelo Administrador aos cotistas do Fundo para que sejam adotados no âmbito da execução de sua política de investimento, no caso destas autorizações pela assembleia geral que será realizada em decorrência do encerramento com sucesso da presente Oferta:

- (a) investimento em fundos imobiliários geridos ou administrados por parte relacionada do Administrador ou do Gestor devem conter no mínimo, de forma cumulativa, as características abaixo:
- (i) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários (FIIs de Papel): (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476; e (2) não possuam em seu patrimônio mais de 70% (setenta por cento) da carteira em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI(s)") emitidos por parte relacionada; e
- (ii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários ou fundos imobiliários que invistam nos ativos previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, sem uma concentração específica em determinados ativos: (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476; (2); não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio; e (3) possuam imóveis em desenvolvimento no máximo de 35% de seu patrimônio;
- (b) investimento em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") e Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG") emitidas por parte relacionada do Administrador ou do Gestor devem conter no mínimo a seguinte característica: não representar mais de 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; e
- (c) CRIs a serem adquiridos, emitidos por parte relacionada do Administrador ou do Gestor devem conter no mínimo as seguintes características: (i) garantia real (caso a emissão (ou série) não conte com garantia real, o devedor ou a emissão (ou série) em si deverão contar com rating mínimo A-); (ii) duration máximo de 7 (sete) anos; (iii) CRIs indexados ao índice de preço ou CDI; (iv) razão de garantia (Loan to value - LTV) máximo de 80% (oitenta por cento); (v) o rating da emissão não será exigido, exceto na hipótese prevista no item (i) anterior; (vi) os CRIs poderão ser de classe única, sênior ou mezanino; (vii) no máximo 35% (trinta e cinco por cento) de cada emissão (ou série) poderá ser adquirida pelo Fundo; e (viii) sejam lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

OS "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS E O FUNDO" ESTÃO DESCRITOS NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO. O ADMINISTRADOR E O GESTOR OBSERVARÃO TODAS AS DISPOSIÇÕES REGULATÓRIAS E ORIENTAÇÕES DA CVM, EXISTENTES NESTA DATA OU NO FUTURO, ACERCA DOS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES E QUE DEPENDAM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA

Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em: <https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii/ourinvest-renda-estruturada.html> (neste website selecionar a opção "Informe Trimestral" e em seguida clicar no informe trimestral desejado. Os documentos incorporados por referência a este Prospecto também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28516650000103>.

Identificação dos 5 principais Fatores de Risco relacionados com a Oferta e com as Cotas do Fundo que possam, de alguma forma, fundamentar decisão de investimento de potencial investidor, em ordem de relevância:

- 1 - Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo - descrito na página 61 deste Prospecto.
- 2 - Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas - descrito na página 61 deste Prospecto.
- 3 - Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários - descrito na página 62 deste Prospecto.
- 4 - Risco relativo à rentabilidade do Fundo - descrito na página 62 deste Prospecto.
- 5 – Risco de Conflito de Interesses entre prestadores de serviços e o Fundo” - descrito na página 62 deste Prospecto.

Fundos de Investimento Imobiliário – Principais Características



Podem adquirir:



Tributação do Fundo

ISENÇÃO DE PIS, COFINS e IR, desde que respeitados cumulativamente:

- Distribuição mínima de 95% do resultado de caixa semestralmente;
- No máximo 25% das cotas do Fundo podem ser detidas por incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, do imóvel pertencente ao Fundo.

Há incidência de IR sobre receitas financeiras decorrentes de aplicações financeiras de base não-imobiliária.

TIPO DE RECEITA	IR	COFINS	PIS/PTR
IR e COFINS	0%	0,0%	0,0%
IR	0%	0%	0,0%
COFINS	0%	0%	0,0%
IR, IR e COFINS	0%	0,0%	0,0%
COFINS e PIS/PTR	0%	0,0%	0,0%

Tributação do Cotista

ISENÇÃO DE RENDIMENTOS para as pessoas físicas, desde que cumpridas cumulativamente as condições abaixo:

- O FII possua no mínimo 50 investidores;
- O FII tenha suas cotas negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado;
- O Investidor pessoa física não possua 10% ou mais das cotas do Fundo

GANHO DE CAPITAL É TRIBUTADO EM 20% no caso de pessoas físicas e jurídicas domésticos na alienação de cotas dos FIIs em bolsa.

TIPO DE RECEITA	IR	COFINS
Receitas decorrentes de aplicações financeiras de base não-imobiliária	15%	0%
Receitas decorrentes de aplicações financeiras de base imobiliária	0%	0%
Receitas decorrentes de aplicações financeiras de base não-imobiliária	15%	0%
Receitas decorrentes de aplicações financeiras de base imobiliária	0%	0%
Receitas decorrentes de aplicações financeiras de base não-imobiliária	15%	0%

*Observadas as condições descritas

Investimento em Imóveis via FII X Investimento Direto em Imóveis



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Perfil do Coordenador Líder

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos¹. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado². Presente em 14 estados brasileiros³, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba⁴. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016⁵, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora Geraldo Correa⁶. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões⁷.

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos⁸. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos⁹. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 400 agentes autônomos credenciados¹⁰. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA¹¹.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário, e;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

1 <https://www.arenadopavini.com.br/acoes-na-arena/corretora-indusval-vira-guide-e-lanca-portal-para-pessoas-fisicas>

2 <http://broadcast.com.br/cadernos/financeiro/?id=c3FpcHUxa2xxU0hOZFlrTTcrN2doZz09>

3 <https://www.guide.com.br/escritorios-credenciados/>

4 <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/encontreinstituicao>

5 <https://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20150528/guide-investimentos-compra-operacao-gestao-recursos-simplific/265006>

6 <https://planin.com/guide-investimentos-e-geraldo-correa-corretora-anunciam-parceria-estrategica/>

7 <https://exame.com/negocios/fosun-conclui-compra-de-70-da-guide-investimentos/>

8 <https://exame.com/negocios/magliano-invest-e-guide-investimentos-fecham-acordo-operacional/>

9 <https://www.guide.com.br/conheca-guide/>

10 <https://www.guide.com.br/escritorios-credenciados/>

11 <https://www.guide.com.br/conheca-guide/>