

- Coordenador Líder da 4ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário - FII;
- Coordenador Líder da 2ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - NCH Recebíveis Imobiliários - FII; e
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos - FII.

## Perfil do Administrador e Gestor

### Ourinvest Real Estate – História



Fonte: Ourinvest Asset

Website para consulta: <https://www.ourinvest-re.com.br/>

### Ourinvest Real Estate – Números Atuais (Abr/2021)

#### OURINVEST REAL ESTATE – NÚMEROS ATUAIS

**Ourinvest Securitizadora** - Securitizadora de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio

**Ourinvest Asset** - Estruturação e Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário e de Crédito Privado

**Reico** - Gestão de Portfólios de Desenvolvimento Imobiliário

**Ourinvest Innovation** – Fintech especializada em originação, análise de crédito e gestão de carteiras de crédito do agronegócio



TOTAL DE  
**26**  
COLABORADORES



**R\$ 1,6 BI**  
em emissões  
de CRIs\*



**R\$ 1,4 BI**  
em emissões  
de CRAs\*



**R\$ 0,9 BI**  
em fundos sob  
gestão e consultoria



**R\$ 0,5 BI**  
em portfólios de  
desenvolvimento



**R\$ 35,7 MI**  
em direitos creditórios do  
Agronegócio sob gestão

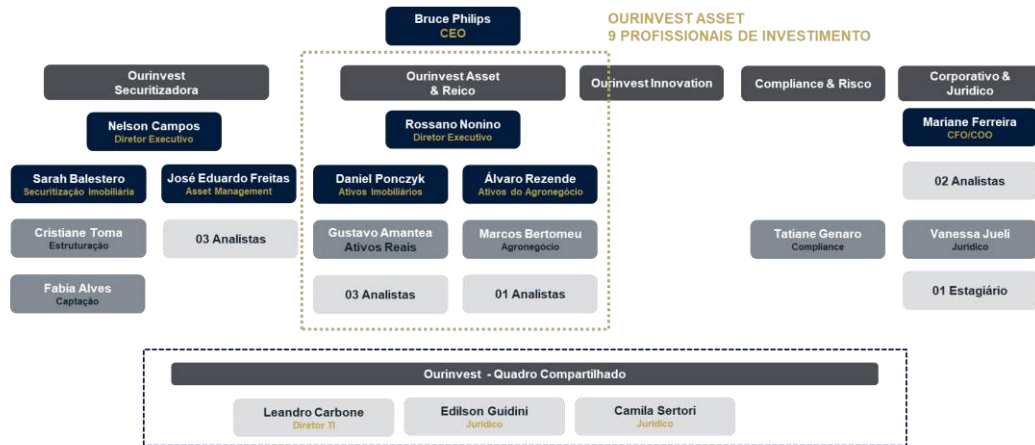
\* Emissões de CRIs e CRAs desde 2016.

Fonte: Ourinvest Asset

Website para consulta: <https://www.ourinvest-re.com.br/>

## Ourinvest Real Estate - Chart Societário

### EQUIPE OURINVEST REAL ESTATE



Fonte: Ourinvest Asset

## Fundos de Investimento Ourinvest Asset

**FUNDOS DE CRÉDITO:**

- OURINVEST RE FIM CRÉDITO PRIVADO** - R\$ 92MM
- FIDC OURINVEST RECEÍVEIS AGRO** - R\$36MM

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS:**

- FI OURINVEST LOGÍSTICA** - R\$178MM
- FI RE I (WTC)** - R\$48MM
- FI OURINVEST JPP** - R\$342MM

## Ourinvest Real Estate – REICO

### OURINVEST ASSET - REICO



<b>GIF IV RE</b> <b>R\$ 131 milhões</b> Shoppings, Escritórios e Residencial	<b>REAL ESTATE JV I</b> <b>R\$ 434 milhões</b> Residencial, Comercial e Logística	<b>REAL ESTATE JV II</b> <b>R\$ 20 milhões</b> Residencial
--	---	--



Fonte: Ourinvest Asset

Website para consulta: <https://www.reicoinvest.com.br/>

## Biografias dos Profissionais de Investimento do Gestor:

### EQUIPE OURINVEST ASSET

<b>Rossano Nonino</b>	Sócio fundador da Reico, em março de 2016. Antes da Reico, de 2012 a 2016, Rossano foi chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos. Antes disso, de 2002 a 2012, foi diretor executivo da Brazilian Capital, responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais. Antes da Brazilian Capital, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Rossano é bacharel em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui um MBA pelo INSEAD (França). Rossano também é professor de investimentos imobiliários no Insper, em São Paulo.
<b>Daniel Ponczyk</b>	Atua desde 2007 no mercado financeiro sempre na área imobiliária. Foi Gerente financeiro na Brazilian Securities, companhia securitizadora do Grupo Ourinvest, até 2012 quando foi para a XP Investimentos. Na XP Investimentos participou da estruturação da NOV1, empresa de originação de Home Equity e quando da descontinuidade do negócio migrou para a XP Gestão de Recursos, asset do grupo XP. Permaneceu na XP Gestão até outubro de 2016 e durante o período de 2013 a 2016 geriu e estruturou os fundos de CRI e Crédito Estruturado e co-geriu os fundos Imobiliários. Em 2016 retornou ao Grupo Ourinvest para estruturar a gestora com foco em fundos imobiliários. Graduado em Engenharia Mecatrônica pela Escola de Engenharia Mauá.
<b>Álvaro Rezende</b>	Atua no mercado financeiro e de capitais desde 2005. É Sócio Executivo da Ourinvest Real Estate Holding. Trabalhou na CHB – Companhia Hipotecária Brasileira entre 2005 a 2020 onde ocupou diversos cargos, findando como sócio diretor responsável pela área de operações estruturadas. Foi sócio fundador da ISEC Securitizadora e Vice-Presidente na ABCEIP onde também atuou como Diretor Setorial da Comissão das Companhias Hipotecárias. Faz parte do Conselho de Administração da CIBRASEC e do Conselho de Representantes da CONSIF. É advogado graduado na Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo com LL.M em curso em Direito de Mercado Financeiro e de Capitais pelo INSPER.
<b>Gustavo Amantea</b>	Atua no mercado real estate desde 2003. Iniciou trabalhando nas áreas de desenvolvimento de projetos e acompanhamento de obras residenciais, comerciais e corporativas. Em 2010 iniciou na atividade de Incorporação Imobiliária na Odebrecht Realizações Imobiliárias, coordenando diversas frentes como estudos de oportunidades no mercado imobiliário, equipes de desenvolvimento, Produtos Imobiliários, definição e adequações de produto, pesquisas de mercados, contratação e gerenciamento de fornecedores, aprovação de Projetos, gerenciamento de Projetos, desenvolvimento construção de Stand de Vendas, definição da incorporação imobiliária, análise do equilíbrio financeiro do negócio, equipes de marketing e vendas (Imobiliárias parceiras), relacionamento com clientes e gestão contratual societária. Em 2017 iniciou as atividades na Reico Gestora. Graduado em Arquitetura e Urbanismo em 2004 pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV em 2018.
<b>Marcos Bertomeu</b>	Começou sua carreira no mercado financeiro em 2007 na área de operações estruturadas de agronegócio no Banco Sofisa S.A. Em 2010 se transferiu para o Banco BVA S.A. onde foi gerente de captação de recursos até dezembro de 2012. Se juntou a Brasil Agrosec Cia Securitizadora em 2013 como gerente comercial, atuando também na estruturação de operações. Em 2014 se tornou diretor acumulando funções nas áreas administrativas e de relações com investidores. Em 2018 passou a fazer parte do time comercial da Ourinvest Real Estate com foco no agronegócio. Economista pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e CFA Charterholder.

### Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

O Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

O Administrador e o Gestor pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Gestor é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

### Relacionamento entre o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder não possui qualquer relação societária com as demais Instituições Participantes da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre o Administrador e os Participantes Especiais e o Coordenador Contratado

O Administrador não pertence ao mesmo grupo econômico dos Participantes Especiais e do Coordenador Contratado, e o relacionamento do Administrador com cada Participante Especial e cada Coordenador Contratado se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador, Participantes Especiais e o Coordenador Contratado não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400**

O Coordenador Líder e o Administrador declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e ao Administrador à CVM.

### **Declarações de Veracidade das Informações**

O Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, declarou que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, conforme declaração de veracidade constante no Anexo 1 deste Prospecto.

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, declarou que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no prospecto da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto do Fundo e da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes, conforme declaração de veracidade constante no Anexo 2 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

### **Administrador**

#### **Banco Ourinvest S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, 1º ao 4º, 7º e 11º andares,  
CEP 01310-919 São Paulo – SP  
Tel.: (11) 4081-4444

E-mail: [fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br](mailto:fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br) e [juridico@ourinvest-re.com.br](mailto: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 01451-011 - São Paulo – SP

At.: Luis Gustavo Pereira

Tel.: (11) 3576-6970

E-mail: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) e [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto: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 20050-901 Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3545-8686

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

### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga,  
340, 2º, 3º e 4º andares  
CEP 01333-010 São Paulo – SP  
Tel.: (11) 2146-2000

### **Ambiente de Negociação**

#### **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 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).

### **Assessores Legais:**

#### **NFA ADVOGADOS**

Rua Olimpíadas 134 9º andar  
Vila Olímpia, São Paulo, 04.551-000  
Tel: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: [carlos.ferrari@negraoferrari.com.br](mailto:carlos.ferrari@negraoferrari.com.br)



**Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais do Fundo:**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca

CEP 05001-100 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 3674-2944 e 3674-2000

Website: <http://www.pwc.com/>

---

ANEXOS

**ANEXO I** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**ANEXO II** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**ANEXO III** - ATO DO ADMINISTRADOR DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA

**ANEXO IV** - REGULAMENTO DO FUNDO

**ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE

**ANEXO VI** - INFORME ANUAL – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO I**

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

**BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1ª ao 4ª, 7ª e 11ª andares, inscrito no CNPJ/IME sob o nº 78.532.767/0001-20, neste ato devidamente representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST RENDA ESTRUTURADA**, inscrito no CNPJ/IME sob o nº 28.516.650/0001-03 ("Fundo"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de inicialmente até 906.000 (novecentas e seis mil) cotas da 3ª emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 26 de maio de 2021.

**BANCO OURINVEST S.A.**  
Administrador

  
Por: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Mery Marini Toledo**  
Diretora

  
Por: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Samuel Jorge E. Cester**  
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO II**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

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, autorizada pela CVM a exercer a atividade de distribuição de valores mobiliários, neste ato devidamente representada de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de instituição líder da distribuição pública de inicialmente até 906.000 (novecentas e seis mil) cotas da 3ª emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST RENDA ESTRUTURADA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.650/0001-03 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no prospecto da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto do Fundo e da Oferta ("Prospecto") são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 26 de maio de 2021,

### GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES

Coordenador Líder

Por:

Cargo: *Director*

**LUIZ MATARAZZO JR**

Por:

Cargo: *Director*

**Fernando Augusto Cardozo**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO III**

ATO DO ADMINISTRADOR DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Paulo Roberto de Carvalho Rêgo*  
Rua Dr. Miguel Costa, 44 - Centro  
Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: oficial@lrd.com.br - Site: www.lrd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 3.679.474 de 26/05/2021**

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 8 (oito) páginas, foi apresentado em 26/05/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.699.754, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 3.679.474 no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:  
ATA DE FUNDO

São Paulo, 26 de maio de 2021  
( ASSINADO ELETRONICAMENTE )

Oscias Ferreira Nobre Filho  
Oficial Substituto

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emplacamento	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 9.508,61	R\$ 2.702,45	R\$ 1.848,67	R\$ 500,45	R\$ 602,59
Multa/Imposto	ISS	Credenciado	Outras Despesas	Total
R\$ 458,41	R\$ 199,30	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 15.869,48

	<p>Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: <a href="http://servicos.odsp.com.br/validarregistro">servicos.odsp.com.br/validarregistro</a> e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.</p> <p align="center"><b>00191446242669231</b></p>		<p>Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <a href="https://iselodigital.tjsp.jus.br">https://iselodigital.tjsp.jus.br</a></p> <p align="center">Selo Digital 11159147188000021652B0214</p>
---	---	--	---



**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST RENDA ESTRUTURADA  
CNPJ/ME Nº 28.516.650/0001-03**

Pelo presente instrumento particular, BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20 ("ADMINISTRADOR"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST RENDA ESTRUTURADA" ("FUNDO"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668/93"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472"), nos termos do artigo 18 e seus parágrafos de seu Regulamento ("Regulamento"), que permite ao Administrador 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, por recomendação do 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"), resolve aprovar a 3ª Emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, nos termos da ICVM 472 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações ("Cotas", "3ª Emissão", "Oferta" e "ICVM 400", respectivamente) observadas as principais características indicadas abaixo e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta:

Coordenador Líder e Estruturador da Oferta: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27ª andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.

Participantes Especiais e Coordenadores Contratados: O Coordenador Líder poderá convidar participantes especiais ("Participantes Especiais"), bem como outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores Contratados" em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, as "Instituições Participantes da Oferta"), para auxiliar na distribuição das Cotas da Oferta.

Av. Paulista, 2288, 11, 21, 23, 41, 7º e 11º andares São Paulo/SP - 01318-900 FONE (11) 4004-4000 FAX (11) 4004-4001  
Inscrição: 0800 0234444




Valor total da Oferta, na Data de Emissão:	Até R\$ 80.008.860,00 (oitenta milhões, oito mil oitocentos e sessenta reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, conforme descrito abaixo, ou aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme decisão do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.
Lote Adicional:	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da ICVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder (" <u>Lote Adicional</u> " e " <u>Cotas Adicionais</u> "). Tais Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Registro da Oferta:	Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, nos termos da ICVM 400 e da ICVM 472.
Destinação dos Recursos:	Observada a Política de Investimentos do Fundo prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição dos Ativos Alvo descritos no artigo 2º do Regulamento.
Distribuição Parcial da Oferta Restrita:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, totalizando o volume mínimo de R\$ 20.046.370 (vinte milhões, quarenta e seis mil trezentos e setenta reais), para a manutenção da Oferta (" <u>Distribuição Parcial</u> " e " <u>Valor Mínimo da Oferta</u> "). Caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, 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 Cotistas e aos cessionários do Direito de Preferência 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

Av. Paulista, 1708, 14, 24, 26, 44, 11º e 12º andares | ID# FUND 09 0332 609 | CNPJ 20.110.051-9/001-8882111 | 0800 4442  
CNPJ 0800 3009693







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. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da ICVM 400, os investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e respectivos cessionários, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, na forma a ser detalhada nos documentos da Oferta.

**Número de Cotas:** 906.000 (novecentas e seis mil) Cotas, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial ou aumentado em razão das Cotas Adicionais.

**Emissão:** 3ª

**Série:** Única.

**Preço de Emissão:** O preço de emissão da Cota para os fins da 3ª Emissão será 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.

A data de emissão da Oferta será a primeira data de integralização de cotas objeto da Oferta ("Data de Emissão").

**Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da 3ª Emissão:** No âmbito da 3ª Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor.

Av. Paulista, 2785, 11, 25, 05, 01, 714-117, 05508-000

São Paulo/SP - 05518-900  
Telefone: (0800) 823444

PABX: (11) 4000-4444 FAX: (11) 4000-4440

3





- 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:** 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 3ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas, a ser divulgado no Anúncio de Início da Oferta, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro. 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) ("Direito de Preferência"). O período para o exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, sendo certo que as datas para o exercício do direito de preferência serão definidas nos documentos relativos à 3ª Emissão ("Período de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou ao 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, Instituição escrituradora das Cotas do Fundo ("Instituição Escrituradora"), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora das Cotas do Fundo, conforme o caso, durante o Período de Preferência. Caso não haja a subscrição da

Av. Paulista, 1788, 11, 12, 13, 14, 15 e 17 - 05508-000

São Paulo/SP - 05316-900  
Candonga - 0800 623444

RAM (11) 4002 8004 (4002) 4002 4000





totalidade das Cotas no Período de Preferência, a distribuição pública das Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder e pelas demais instituições Participantes da Oferta junto a Investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Cotas do Fundo, observado o disposto no Regulamento, na ICVM 400 e na ICVM 472.

**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:**

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 ("Direito de Sobras e Montante Adicional").

O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista e cessionário terá direito de subscrever será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no "Comunicado de Encerramento do Período de Preferência", a ser divulgado conforme o Cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto Definitivo. 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", a ser divulgado no Cronograma indicativo da Oferta do Prospecto Definitivo. Cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência deverá indicar concomitantemente à manifestação do seu interesse na subscrição das Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, 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, a ser prevista no Cronograma Indicativo da Oferta do Prospecto Definitivo, existam Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

- Sobras:** As Cotas remanescentes após o Período de Preferência, equivalente à diferença entre o montante de Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Cotas subscritas durante o Período de Preferência.
- Montante Adicional:** Cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência deverá indicar, concomitantemente à manifestação de seu interesse na subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.
- Direitos das Cotas objeto da Oferta:** As Cotas objeto da Oferta atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarem aplicados até a conversão do recibo em Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas objeto da Oferta passarão a ser livremente negociadas na B3.
- Taxa de ingresso:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
- Custos da Oferta:** Os custos estimados com a contratação do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta serão pagos pelo Fundo aos

Rua Paqueta, 1708, CP, 20.141-041, Rio de Janeiro RJ - Brasil  
CNPJ nº 07.033.010/0001-00  
Inscrição Estadual nº 148.111-4002-4442  
CNPJ nº 08.000.000/0001-00





respectivos prestadores de serviços da Oferta. O Administrador esclarece que a contratação do Coordenador Líder da Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses uma vez que o Coordenador Líder da Oferta não é pessoa do mesmo grupo económico do gestor do Fundo e do Administrador.

Além das remunerações estimadas no parágrafo acima, o Fundo arcará com os demais custos para realização da Oferta relativos à divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do prospecto e publicações legais, contratação de assessores legais da Oferta e às taxas necessárias para o registro e a realização da Oferta junto à CVM, B3 e Anbima. Os custos previstos neste parágrafo serão incluídos no valor total da Oferta e divulgados no prospecto da Oferta.

- Forma de distribuição:** As Cotas serão subscritas em mercado de balcão não organizado perante as Instituições Participantes da Oferta ou utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, dentro do Prazo de Colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta.
- Tipo de distribuição:** Primária.
- Regime de colocação:** A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços pelas Instituições Participantes da Oferta.
- Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da ICVM 400, da ICVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
- Público-alvo:** As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.





Negociação das Cotas no mercado secundário:

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para negociação na B3, observado o disposto no Regulamento do Fundo

Este instrumento deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 21 de maio de 2021.

  
Samuel Jorge E. Cesar  
Diretor

  
BANCO OURINVEST S.A.  
Mary Hayati Tazeda  
Diretora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO IV**

REGULAMENTO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RENDA  
ESTRUTURADA  
CNPJ Nº 28.516.650/0001-03**

**DO FUNDO**

**Art. 1º.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RENDA ESTRUTURADA**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º ao 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado “ADMINISTRADOR”), sendo que a gestão da carteira do **FUNDO** é realizada 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 sob o nº 01.034.817/0001-43 (“GESTOR”), conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)).

§2º. O público alvo do **FUNDO** será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

§3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br).

**DO OBJETO**

**Art. 2º.** O **FUNDO** é classificado como FII Híbrido Gestão Ativa e tem segmento de atuação Híbrido. 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 neste 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 CVM 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)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; **(h)** no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto denominados “Ativos Alvo”); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do **FUNDO**; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do **FUNDO**, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

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

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (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;
- II. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão precedidas de recomendação do **GESTOR**, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
  - (i) 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.

- (ii) 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;
  - (iii) 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
  - (iv) 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.
- III. 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 472/08; e
- IV. 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**.

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a

regulamentação aplicável (“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**.

§1º. 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.

§2º. 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.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ 1º. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

§2º. Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da ICVM 472/08. O laudo de avaliação dos Imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM 472/08.

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

**Art. 7º.** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do

pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo, conforme definida adiante.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso III, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de cotas, na forma prevista no artigo 18 deste Regulamento para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”.

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

#### **DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO**

**Art. 10.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, observada a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do fundo, que compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela

regulamentação aplicáveis em vigor e desde que, em conformidade com a Política de Investimentos do **FUNDO**, podendo, a seu exclusivo critério, delegar tais poderes ao **GESTOR**, 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 472/08.

§ 1º. A gestão dos valores mobiliários do **FUNDO** será exercida pelo **GESTOR** ou quem venha a substituí-lo.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira os títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, e o **GESTOR** (“Contrato de Gestão”).

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** do **FUNDO** deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvido o **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no § único do artigo 8º;
- II. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

- III. Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Alvo, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- IV. Alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- V. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

**Art. 11.** O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, ao **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** contratou o **GESTOR** para a prestação dos serviços de gestão, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral



de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Art. 12.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

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

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

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do artigo 45 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 deste Regulamento.

### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 13.** Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, os Ativos Alvo, as Aplicações

Financeiras e os derivativos eventualmente adquiridos nos termos do §1º do artigo 4º.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

### **DAS COTAS**

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

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

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

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. 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 neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”). O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste 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.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou 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**.

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

**Art. 15. O ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do artigo 24 da ICVM 400/03, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas, conforme opção outorgada pelo **FUNDO** ao coordenador líder da Primeira Emissão ("Cotas do Lote Suplementar").

§ 2º. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) cotas, por decisão exclusiva do **ADMINISTRADOR**, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da ICVM 400/03 ("Cotas Adicionais").

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da ICVM 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** ("Primeira Oferta").

§ 4º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à

colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

§ 7º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação da **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras 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, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 9º. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 16.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum

compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** não será permitida a integralização de cotas do **FUNDO** em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

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

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo

único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

- (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
- (ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM 472/08, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

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

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 18.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, 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 (“Nova Emissão”). 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 Cotista 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 que:

- I. 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;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela nova emissão, se for o caso, ou constará do comunicado de que trata o caput deste artigo;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da ICVM 400/03, e, desde que não seja prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo

máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;

- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação do **GESTOR**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa ou balcão organizado apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

#### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**Art. 19.** O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das 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 emissões de cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

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

**Art. 20.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. 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 abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer outras receitas recebidas em razão dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 3º. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º. O **FUNDO** buscará atingir a rentabilidade equivalente a 5,5% (cinco e meio por cento) ao ano, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), já deduzidas todas as despesas e encargos do **FUNDO** (“Rentabilidade Alvo”). A rentabilidade esperada será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, conforme previsto no § 4º do artigo 27 deste Regulamento (“Benchmark das Cotas”).

§ 6º. Caso o IPCA não esteja disponível até último Dia Útil de cada mês imediatamente anterior à Data de Pagamento Mensal do rendimento (“Data de Cálculo”) em referência, será aplicado o último IPCA que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte do **FUNDO** e/ou do **ADMINISTRADOR** quanto por parte dos titulares das cotas, quando da divulgação do IPCA disponível.

§ 7º. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

§ 8º. O atingimento do Benchmark das Cotas dependerá da performance dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras que integram a carteira do **FUNDO**, razão pela qual, dentre outros fatores de risco relacionados, não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como de que o Benchmark das Cotas seja atingido.

§ 9º. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**.

**Art. 21.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados 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.

§ único. 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

acima, até que se atinja o limite acima previsto.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 22.** Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e do **GESTOR**;
- III. Celebrar ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

- VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados pelo **GESTOR**, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II pelo prazo previsto na

regulamentação aplicável.

§ único. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do **FUNDO** que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

**Art. 23.** Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR**:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) fundos de investimento imobiliário listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;
- II. adquirir, alienar e gerenciar os títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, observada a política de investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do **FUNDO** previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;
- III. executar a estratégia de investimento e desinvestimento em títulos e valores mobiliários, bem como aconselhar e orientar o **ADMINISTRADOR** na execução da estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do **FUNDO**, no que se refere aos títulos e valores mobiliários, nos limites estabelecidos no Regulamento, bem como aconselhar e orientar o **ADMINISTRADOR** na celebração dos negócios jurídicos e na realização das operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, nos limites estabelecidos no Regulamento;
- V. fornecer ao **ADMINISTRADOR** as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do **FUNDO**;

- VI. monitorar cada investimento em ativo financeiro realizado pelo **FUNDO**;
- VII. preparar e entregar relatórios ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas, relativos aos investimentos e desinvestimentos que recomendar, de forma clara, abordando os riscos e as oportunidades propostas;
- VIII. informar ao **ADMINISTRADOR**, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**;
- IX. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;
- X. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XI. comunicar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação de conflito de interesse mesmo que potencial em que esteja envolvido relativamente às suas funções, em até 10 (dez) dias contados da data em que o **GESTOR** tomar conhecimento do fato, para que o **ADMINISTRADOR** possa tomar as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando à ICVM 472;
- XII. cumprir as demais obrigações descritas no Regulamento e no Contrato de Gestão; e
- XIII. realizar a análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR**, de propostas de investimento e desinvestimento nos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Exercício do direito de voto - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de Imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e

exercer o direito de voto. O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Caso o **GESTOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, o **GESTOR** deverá seguir os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Art. 24.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** ou consultor especializado (se houver), dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

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

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor especializado, se houver, ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o consultor especializado, ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de consultor especializado, se houver, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor especializado, se houver, ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor especializado (se houver), de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de consultor especializado (se houver), com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou consultor (se houver), 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.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 25.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472/08.

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

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

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

#### **DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 26.** É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;



- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** ou consultor especializado, se houver; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber Imóveis onerados;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

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

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

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

#### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 27.** 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) 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) acrescido do 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.

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, observado o limite de 0,10 (dez centésimos por cento) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá

refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. A remuneração do **GESTOR** do **FUNDO** deverá ser paga pelo **FUNDO**, porém descontada da taxa de administração do **ADMINISTRADOR**.

§ 4º. 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 presente Regulamento verificado no Período de Apuração ("Taxa de Performance").

$$TP = \sum TPm$$

$$TPm = CB \times NC \times 0,25 \times (DYm - DYBm)$$

**TPm** = Taxa de Performance mensal.

**TP** = Taxa de Performance acumulada até os meses de junho e dezembro, provisionada mensalmente.

**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**.

**NC** = Número total de Cotas do **FUNDO**, emitidas e integralizadas.

**DYm** = Dividendo mensal distribuído, dividido por CB.

**DYBm**= "*Dividend Yield Benchmark*" – 0,4472 a.m. corrigido pela variação do IPCA do mês anterior.

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.

§ 5º. A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro ("Período de Apuração").

§ 6º. Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 28.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à

Assembleia Geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 29.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA**

**Art. 30.** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08, poderá contratar consultores especializados para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo.

§ 1º. Os serviços de que trata o caput poderão ter por objetivo **(i)** dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, na análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR**, de propostas de investimento e desinvestimento em empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, nos termos da ICVM 472/08 ou **(ii)** administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos

imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

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

**Art. 31.** 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 deste 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 neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

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

auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

§ 4º. O Regulamento 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.

**Art. 32.** 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.

§ 1º. A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. 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 às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 33.** A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

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

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

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

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

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

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

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da ICVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

**Art. 34.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco,



excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

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

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X e IX do artigo 31 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

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

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 34, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 35.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

**Art. 36.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 37.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da ICVM 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

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

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 38.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Art. 39.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da ICVM 472/08.

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

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

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu **GESTOR**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do gestor;

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

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

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da ICVM 472/08.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40.** O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

§ 3º. Os representantes de cotistas não receberão remuneração e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

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

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

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade

de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

**Art. 41.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da ICVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou

úteis à deliberação da assembleia geral;

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

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

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

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da ICVM 472/08.

**Art. 42.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

**Art. 43.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da ICVM 472/08.

**Art. 44.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

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

**Art. 45.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 e do artigo 30 deste Regulamento;
- X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

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

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

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

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 46.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

§ único. Para os fins do presente Regulamento, “**Dia Útil**” será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 47.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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



**Art. 48.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 49.** 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**.

§1º. 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**.

§2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§3º. 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.

**Art. 50.** 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.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a



consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado 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.

#### **DO FORO**

**Art. 51.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

#### **VIGÊNCIA**

**Art. 52.** O presente Regulamento entrará em vigor a partir do dia 1/1/2021.

São Paulo, 02 de junho de 2021.

---

**BANCO OURINVEST S.A.**

na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
OURINVEST RENDA ESTRUTURADA**

## ANEXO I

### 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 nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste 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, ADMINISTRADOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO 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 e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário 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 REGULAMENTO 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:

#### **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**, pelos Coordenadores 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 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 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.

#### **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.

#### **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**.

#### **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779/99 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 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, 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.

#### **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 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 fundos de investimento imobiliário 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 fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado

brasileiro que ainda não movimentava volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da 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 pelo **ADMINISTRADOR** 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 Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM 472/08, 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 neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.



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

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento 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 atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

### **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 aloque 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.

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** e 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 AGEs, 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 no 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 os Coordenadores 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 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 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 as mesmas.

O **FUNDO** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

### **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 516/11.

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 516/11 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.

#### **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 coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, 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 coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, 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. 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. Caso a aquisição 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**.

### **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 de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no 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 fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO V**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela Ourinvest Asset, Gestora do Fundo. Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à terceira emissão do FUNDO, cujo objetivo é entregar a rentabilidade de 5,5% a.a. corrigido por IPCA através do investimento em Ativos Alvo.

### Premissas do estudo de viabilidade

Ainda que a pandemia do COVID-19 não tenha sido totalmente controlada, o mercado imobiliário brasileiro mantém boas perspectivas de crescimento, mantendo assim o ritmo positivo identificado no ano de 2020.

O presente estudo de viabilidade, em especial, o Fluxo de Caixa Mensal do Primeiro Ano, considera os custos de Oferta e um cenário de atividade econômica e seus impactos sobre os diferentes setores do mercado imobiliário, em decorrência da pandemia do coronavírus em 2021 e 2022. Portanto, os rendimentos esperados nos próximos 12 meses partem de R\$ 0,46 por cota/mês, podendo alcançar R\$ 0,75 por cota/mês ao final do período.

**Volume da Oferta:** R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)

**Taxa de administração:** 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)

**Taxa de escrituração:** valor variável de aproximadamente 0,10% (um décimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo.

**Demais custos:** 0,10% (um décimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo.

**Taxa de performance:** sobre o percentual que exceder 5,5% a.a. corrigido por IPCA será cobrada uma taxa de performance de 25%, paga semestralmente.

**Rentabilidade dos Ativos Alvo:** IPCA + 7,5% (sete e meio por cento) ao ano

**Rentabilidade do caixa não investido:** O caixa do Fundo será aplicado em Fundos de Investimento imobiliário que possuam liquidez e remunerarem o investimento ao menos em 5% a.a.

**Imposto de Renda sobre os Ativos Alvo:** não há

**Imposto de Renda sobre o caixa não investido:** não há

**Prazo de alocação:** 88% (oitenta e oito por cento) do Patrimônio do Fundo no prazo de 12 meses (conforme fluxo de caixa abaixo)

### Premissas Macroeconômicas

Expectativa de inflação: 4% (quatro por cento) ao ano

Taxa SELIC: 5% (cinco por cento) ao ano

**Curva de alocação estimada para o primeiro ano do FUNDO**

**Alocação CRIs**

Prazo	% de Alocação
Mês 0	23,00%
Mês 1	19,00%
Mês 2	19,00%
Mês 3	19,00%
Mês 4	19,00%
Mês 5	17,00%
Mês 6	17,00%
Mês 7	17,00%
Mês 8	17,00%
Mês 9	20,00%
Mês 10	20,00%
Mês 11	20,00%
Mês 12	20,00%

**Alocação em Imóveis**

Prazo	% de Alocação
Mês 0	18,00%
Mês 1	38,00%
Mês 2	40,94%
Mês 3	42,88%
Mês 4	44,82%
Mês 5	54,78%
Mês 6	58,72%
Mês 7	58,66%
Mês 8	60,60%
Mês 9	62,54%
Mês 10	64,48%
Mês 11	66,42%
Mês 12	68,36%

**Alocação Total**

Prazo	% de Alocação
Mês 0	41,00%
Mês 1	56,00%
Mês 2	59,94%
Mês 3	61,88%
Mês 4	63,82%
Mês 5	71,78%
Mês 6	73,72%
Mês 7	75,66%
Mês 8	77,60%
Mês 9	80,54%
Mês 10	84,48%
Mês 11	86,42%
Mês 12	88,36%

1.5

Fluxo de Caixa Mensal do Primeiro Ano

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Receitas</b>	1.312.837											
Conta Pós-Cliente	81,00	84,74	84,18	84,25	84,27	88,10	85,84	85,86	83,01	85,58	83,47	93,49
Dividendo	0,46	0,60	0,62	0,62	0,63	0,68	0,70	0,71	0,72	0,74	0,74	0,75
<b>PL</b>	193.653.037	164.850.214	163.678.661	163.662.810	163.829.713	168.110.938	166.847.673	166.831.543	163.605.318	162.834.860	162.634.731	162.874.701
Caixa	94.742.200	72.122.323	64.960.312	62.561.916	59.254.898	49.613.898	43.317.869	37.315.987	24.098.328	26.886.202	21.887.695	18.949.061
Imóveis	29.100.289	62.216.819	67.405.226	70.182.867	73.439.661	89.246.238	94.786.240	97.700.203	100.860.351	104.210.791	108.020.210	111.033.193
CRIs	32.610.208	30.311.353	31.263.668	31.060.837	31.133.804	27.660.711	28.466.859	28.333.104	33.330.358	32.327.668	32.026.916	32.408.946
<b>Alocações</b>												
Caixa	66,36%	43,00%	36,71%	38,10%	38,17%	29,83%	26,03%	24,38%	22,39%	18,04%	15,47%	11,66%
Imóveis	18,26%	37,79%	41,18%	42,23%	44,83%	53,70%	56,91%	58,83%	60,81%	64,47%	66,50%	68,34%
CRIs	22,32%	38,41%	38,11%	38,68%	38,68%	38,67%	37,08%	36,68%	37,00%	39,88%	39,88%	39,88%
<b>Caixa</b>	84.990.282	72.122.923	64.099.312	62.691.916	69.364.093	69.253.282	43.387.809	60.833.695	37.313.887	35.886.202	21.937.632	18.949.281
<b>Despesas</b>	181.887	138.248	139.278	140.275	129.725	132.286	132.884	131.929	142.617	129.452	128.994	184.328
<b>Provisões</b>	11,29%	29,60%	40,94%	42,82%	44,82%	64,76%	81,72%	86,86%	90,60%	92,69%	94,48%	98,36%
Acreditado	20.180.869	82.219.018	87.495.234	76.382.057	73.429.681	89.746.238	84.786.240	97.700.203	100.860.351	104.210.791	108.020.210	111.033.193
Mês	33.023.050	5.188.235	3.770.833	3.270.833	3.270.833	5.040.102	2.914.013	3.269.093	3.222.310	10.609	3.798.960	3.017.993
Renda de Imóveis	283.897	658.289	655.774	682.700	714.482	873.326	822.160	890.509	982.499	1.013.840	1.010.911	1.080.272
<b>Absorção CRIs</b>	27,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Acumulado	38.616.208	30.311.353	31.283.566	31.098.837	31.123.924	27.850.711	28.403.898	28.313.974	26.330.104	33.328.300	32.327.668	32.526.316
Mês	(5.298.055)	972.203	(184.719)	35.097	(3.263.223)	568.148	(94.895)	18.130	4.986.204	(988.241)	989.848	(29.070)
Renda CRIs	318.093	771.177	278.875	278.222	278.938	249.163	254.157	253.308	253.452	289.150	289.211	290.918

15



**Fluxo de Caixa Anual**

Ano	1	2	3	4	5
Cota	93,49	93,49	93,49	93,49	93,49
Cota Benchmark	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
<b>PL</b>	<b>162.474.701</b>	<b>162.468.039</b>	<b>162.468.039</b>	<b>162.468.039</b>	<b>162.468.039</b>
Caixa	18.949.561	11.886.544	11.886.544	11.886.544	11.886.544
Imóveis	111.058.193	118.067.887	118.067.887	118.067.887	118.067.887
CRIs	32.486.949	32.493.608	32.493.608	32.493.608	32.493.608
<b>Despesas</b>	<b>1.822.476</b>	<b>1.806.971</b>	<b>1.806.967</b>	<b>1.806.967</b>	<b>1.806.967</b>
Taxa de Administração	444.099	440.018	440.018	440.018	440.018
Taxa de Escrituração	177.640	176.008	176.007	176.007	176.007
Performance	-	-	-	-	-
Demais Despesas	134.900	134.900	134.900	134.900	134.900
<b>Alocação (% PL do Fundo)</b>	<b>85,36%</b>	<b>82,62%</b>	<b>82,68%</b>	<b>82,68%</b>	<b>82,68%</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>8,53%</b>	<b>8,93%</b>	<b>9,99%</b>	<b>9,99%</b>	<b>9,95%</b>
<b>Rendimento na Cota (IPCA +)</b>	<b>4,53%</b>	<b>5,93%</b>	<b>5,99%</b>	<b>5,99%</b>	<b>5,99%</b>


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.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

ESTUDO ELABORADO POR:

  
Ourinvest Asset

Rossano Nonino  
Diretor

  
Daniel Ponczyk  
Diretor

---

**ANEXO VI**

INFORME ANUAL – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	<b>CNPJ do Fundo:</b>	28.516.650/0001-03
<b>Data de Funcionamento:</b>	02/03/2018	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BROURECTF003	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	831.837,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BANCO OURINVEST S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	78.632.767/0001-20
<b>Endereço:</b>	Av. Paulista, 1728, 1º ao 4º, 7º e 11º - Bela Vista - São Paulo - SP - 01310-919	<b>Telefones:</b>	4081-4402 4081-4576 4081-4444
<b>Site:</b>	ourinvest.com.br	<b>E-mail:</b>	fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br
<b>Competência:</b>	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda	01.03.4.8/17/0-00	Av. Paulista, 1728-5º andar	3146-8600
1.2	Custodiante: Banco Ourinvest S.A.	78.63.2.7/67/0-00	Av. Paulista, 1728 - 2º andar	4081-4444
1.3	Auditor Independente: PricewaterhouseCoopers Auditores	61.56.2.1/12/0-00	Av. Francisco Matarazzo, 1400 - Torre Torino	3674-3399
1.4	Formador de Mercado: N/A	N/A.-	N/A	N/A
1.5	Distribuidor de cotas: N/A	N/A.-	N/A	N/A
1.6	Consultor Especializado: N/A	N/A.-	N/A	N/A
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: N/A	N/A.-	N/A	N/A
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço</b>	<b>Telefone</b>
	N/A	0.-	N/A	N/A
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRI - Ativo 20C0937316	Renda	4.200.000,00	Capital
	CRI - Ativo 20G0754279	Renda	5.000.000,00	Capital
	CRI - Ativo 20H0734994	Renda	5.000.000,00	Capital
	Imóvel Lisboa	Venda	1.526.840,00	Capital
	Imóvel TPA	Venda	4.496.654,64	Capital
	Imóvel Barra da Tijuca	Renda	19.980.723,80	Capital
	FII - OUJP	Venda	2.983.500,00	Capital
	FII - BRCR	Venda	120.242,44	Capital
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo passou por uma assembleia ao final de 2020, deixando claro seu objetivo na aquisição de operações estruturadas com imóveis de forma a capturar retornos que não estarão presentes nas operações de mercado.			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibirVisualizarDocumentosEnviados?id=179135>

1/7

25/05/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

<b>4. Análise do administrador sobre:</b>																																																																																					
<b>4.1 Resultado do fundo no exercício findo</b>	O Fundo encerrou o ano com cota de mercado no valor de R\$ 88,50 e cota patrimonial de R\$ 99,99. Durante o exercício findo, o Fundo distribuiu rendimentos no montante total de R\$ 6.187 mil, valor médio pago por cota de R\$ 0,62.																																																																																				
<b>4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>	Com a pandemia o crédito ficou mais escasso e abriu oportunidades para aquisição de ativos com valores mais descontados, o Fundo atuará em regiões que se mostraram resilientes e principalmente no mercado residencial de maior valor agregado que sofreu menos no contexto da COVID.																																																																																				
<b>4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>	Administração procurará se posicionar em ativos que tenham prêmio em relação a operações de mercado, através de estruturas mais robustas para empresas mal atendidas pelo mercado e que necessitem de capital.																																																																																				
<b>5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>																																																																																				
<b>6.</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>CRI - 18J0673053</td><td>491.810,70</td><td>SIM</td><td>21,98%</td></tr> <tr><td>CRI - 19C0281298</td><td>4.958.176,81</td><td>SIM</td><td>25,82%</td></tr> <tr><td>CRI - 19B0802604</td><td>1.228.444,31</td><td>SIM</td><td>27,99%</td></tr> <tr><td>CRI - 19D1329253</td><td>3.732.484,56</td><td>SIM</td><td>13,56%</td></tr> <tr><td>CRI - 19F0260732</td><td>4.345.583,35</td><td>SIM</td><td>11,49%</td></tr> <tr><td>CRI - 19E0966783</td><td>2.186.890,46</td><td>SIM</td><td>30,63%</td></tr> <tr><td>CRI - 19E0966784</td><td>2.122.432,52</td><td>SIM</td><td>29,39%</td></tr> <tr><td>CRI - 19K1139670</td><td>4.376.866,60</td><td>SIM</td><td>22,65%</td></tr> <tr><td>CRI - 20C0937316</td><td>5.166.434,05</td><td>SIM</td><td>3,65%</td></tr> <tr><td>CRI - 20G0754279</td><td>5.322.486,64</td><td>SIM</td><td>18,79%</td></tr> <tr><td>CRI - 20H0734994</td><td>5.019.923,94</td><td>SIM</td><td>2,57%</td></tr> <tr><td>Imóvel Ipanema</td><td>1.899.450,00</td><td>SIM</td><td>11,10%</td></tr> <tr><td>Imóvel Borges</td><td>4.418.553,84</td><td>SIM</td><td>16,37%</td></tr> <tr><td>Imóvel Lisboa</td><td>1.526.840,00</td><td>SIM</td><td>3,22%</td></tr> <tr><td>Imóvel TPA</td><td>2.972.204,97</td><td>SIM</td><td>7,31%</td></tr> <tr><td>Imóvel Barra da Tijuca</td><td>19.980.723,80</td><td>SIM</td><td>8,93%</td></tr> <tr><td>BRCR11</td><td>526.849,38</td><td>SIM</td><td>14,41%</td></tr> <tr><td>OUIP11</td><td>198.391,32</td><td>SIM</td><td>10,50%</td></tr> <tr><td>OULG11</td><td>4.074.910,10</td><td>SIM</td><td>8,43%</td></tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	CRI - 18J0673053	491.810,70	SIM	21,98%	CRI - 19C0281298	4.958.176,81	SIM	25,82%	CRI - 19B0802604	1.228.444,31	SIM	27,99%	CRI - 19D1329253	3.732.484,56	SIM	13,56%	CRI - 19F0260732	4.345.583,35	SIM	11,49%	CRI - 19E0966783	2.186.890,46	SIM	30,63%	CRI - 19E0966784	2.122.432,52	SIM	29,39%	CRI - 19K1139670	4.376.866,60	SIM	22,65%	CRI - 20C0937316	5.166.434,05	SIM	3,65%	CRI - 20G0754279	5.322.486,64	SIM	18,79%	CRI - 20H0734994	5.019.923,94	SIM	2,57%	Imóvel Ipanema	1.899.450,00	SIM	11,10%	Imóvel Borges	4.418.553,84	SIM	16,37%	Imóvel Lisboa	1.526.840,00	SIM	3,22%	Imóvel TPA	2.972.204,97	SIM	7,31%	Imóvel Barra da Tijuca	19.980.723,80	SIM	8,93%	BRCR11	526.849,38	SIM	14,41%	OUIP11	198.391,32	SIM	10,50%	OULG11	4.074.910,10	SIM	8,43%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																																																																		
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																																																																				
CRI - 18J0673053	491.810,70	SIM	21,98%																																																																																		
CRI - 19C0281298	4.958.176,81	SIM	25,82%																																																																																		
CRI - 19B0802604	1.228.444,31	SIM	27,99%																																																																																		
CRI - 19D1329253	3.732.484,56	SIM	13,56%																																																																																		
CRI - 19F0260732	4.345.583,35	SIM	11,49%																																																																																		
CRI - 19E0966783	2.186.890,46	SIM	30,63%																																																																																		
CRI - 19E0966784	2.122.432,52	SIM	29,39%																																																																																		
CRI - 19K1139670	4.376.866,60	SIM	22,65%																																																																																		
CRI - 20C0937316	5.166.434,05	SIM	3,65%																																																																																		
CRI - 20G0754279	5.322.486,64	SIM	18,79%																																																																																		
CRI - 20H0734994	5.019.923,94	SIM	2,57%																																																																																		
Imóvel Ipanema	1.899.450,00	SIM	11,10%																																																																																		
Imóvel Borges	4.418.553,84	SIM	16,37%																																																																																		
Imóvel Lisboa	1.526.840,00	SIM	3,22%																																																																																		
Imóvel TPA	2.972.204,97	SIM	7,31%																																																																																		
Imóvel Barra da Tijuca	19.980.723,80	SIM	8,93%																																																																																		
BRCR11	526.849,38	SIM	14,41%																																																																																		
OUIP11	198.391,32	SIM	10,50%																																																																																		
OULG11	4.074.910,10	SIM	8,43%																																																																																		
<b>6.1 Critérios utilizados na referida avaliação</b>	Para os certificados de recebíveis imobiliários, a metodologia utilizada está baseada em um modelo de negócio cujo objetivo é coletar os fluxos de caixa atuais, definido no Manual de Apreçamento, que considera principalmente a projeção da taxa de índice de preço e spread de crédito. As cotas de fundos de investimento imobiliário são ajustadas mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado. Para as cotas dos fundos não negociado na B3 será utilizado o valor patrimonial da cota fornecido pelo Administrador Fiduciário. Os imóveis o valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado por uma empresa especializada.																																																																																				
<b>7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº do Processo</th> <th>Juízo</th> <th>Instância</th> <th>Data da Instauração</th> <th>Valor da causa (R\$)</th> <th>Partes no processo</th> <th>Chance de perda (provável, possível ou remota)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>31/12/1899</td> <td>0,00</td> <td>N/A</td> <td>remota</td> </tr> <tr> <td colspan="7"><b>Principais fatos</b></td> </tr> <tr> <td colspan="7">N/A</td> </tr> <tr> <td colspan="7"><b>Análise do impacto em caso de perda do processo</b></td> </tr> <tr> <td colspan="7">N/A</td> </tr> </tbody> </table>			Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)	N/A	N/A	N/A	31/12/1899	0,00	N/A	remota	<b>Principais fatos</b>							N/A							<b>Análise do impacto em caso de perda do processo</b>							N/A																																														
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)																																																																															
N/A	N/A	N/A	31/12/1899	0,00	N/A	remota																																																																															
<b>Principais fatos</b>																																																																																					
N/A																																																																																					
<b>Análise do impacto em caso de perda do processo</b>																																																																																					
N/A																																																																																					
<b>8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº do Processo</th> <th>Valores envolvidos</th> <th>Causa da contingência:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N/A</td> <td>0,00</td> <td>N/A</td> </tr> </tbody> </table>			Nº do Processo	Valores envolvidos	Causa da contingência:	N/A	0,00	N/A																																																																												
Nº do Processo	Valores envolvidos	Causa da contingência:																																																																																			
N/A	0,00	N/A																																																																																			
<b>9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>	Não aplicável																																																																																				
<b>10. Assembleia Geral</b>																																																																																					
<b>10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>	Av. Paulista, 1728 - 7º andar www.ourinvest.com.br																																																																																				
<b>10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>	Endereço Físico: AVENIDA PAULISTA, 1728, 7º andar, BELA VISTA, SÃO PAULO – SP Endereço Eletrônico: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br																																																																																				
<b>10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação a distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>																																																																																					

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=179135>

2/7

25/05/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

<p>Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Para tanto, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.</p>			
10.3 <b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
O administrador poderá realizar assembleias por meio eletrônico, conforme previsto no Regulamento do Fundo.			
<b>11. Remuneração do Administrador</b>			
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
<p>Em 2020, o ADMINISTRADOR recebeu 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") o percentual de (i) 1,05% (um inteiro 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\$ 65.000,00 (sessenta 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) o percentual de até 0,10% ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros. A partir de janeiro/2021, 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") o percentual de (i) 0,85% 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) o percentual de até 0,10% ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o FUNDO tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.</p>			
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
322.087,65		0,39%	0,44%
<b>12. Governança</b>			
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>			
<b>Representante 1</b>			
<b>Nome:</b>	N/A	<b>Idade:</b>	0
<b>Profissão:</b>	N/A	<b>CPF:</b>	0
<b>E-mail:</b>	N/A	<b>Formação acadêmica:</b>	N/A
<b>Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):</b>	N/A	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	0,00
<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	0,00%	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	0,00%
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data da eleição em Assembleia Geral:</b>	31/12/1899
<b>Término do Mandato:</b>	31/12/1899		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>
N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas</b>		<b>Data da eleição em Assembleia Geral</b>	<b>Término do mandato</b>
N/A		1899-12-31	1899-12-31
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>	
<b>Qualquer condenação criminal</b>		N/A	
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as</b>		N/A	

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=179135>

3/7

25/05/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

penas aplicadas			
<b>Representante 2</b>			
Nome:	N/A	Idade:	N/A
Profissão:	N/A	CPF:	0
E-mail:	N/A	Formação acadêmica:	N/A
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	N/A	Valor pago no ano de referência (R\$):	0,00
% sobre o patrimônio contábil:	0,00%	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	0,00%
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data da eleição em Assembleia Geral:	31/12/1899
Término do Mandato:	31/12/1899		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
N/A	N/A	N/A	N/A
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato
N/A		1899-12-31	1899-12-31
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal	N/A		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	N/A		
<b>Representante 3</b>			
Nome:	N/A	Idade:	N/A
Profissão:	N/A	CPF:	0
E-mail:	N/A	Formação acadêmica:	N/A
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	N/A	Valor pago no ano de referência (R\$):	0,00
% sobre o patrimônio contábil:	0,00%	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	0,00%
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data da eleição em Assembleia Geral:	31/12/1899
Término do Mandato:	31/12/1899		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
N/A	N/A	N/A	N/A
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato
N/A		1899-12-31	1899-12-31
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento	Descrição		

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibirVisualizarDocumentosEnviados?id=179135>

4/7

25/05/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

Qualquer condenação criminal		N/A	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		N/A	
<b>Representante 4</b>			
Nome:	N/A	Idade:	N/A
Profissão:	N/A	CPF:	0
E-mail:	N/A	Formação acadêmica:	N/A
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	N/A	Valor pago no ano de referência (R\$):	0,00
% sobre o patrimônio contábil:	0,00%	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	0,00%
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data da eleição em Assembleia Geral:	31/12/1899
Término do Mandato:	31/12/1899		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
N/A	N/A	N/A	N/A
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato
N/A		1899-12-31	1899-12-31
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal		N/A	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		N/A	
<b>Representante 5</b>			
Nome:	N/A	Idade:	N/A
Profissão:	N/A	CPF:	0
E-mail:	N/A	Formação acadêmica:	N/A
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	N/A	Valor pago no ano de referência (R\$):	0,00
% sobre o patrimônio contábil:	0,00%	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	0,00%
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data da eleição em Assembleia Geral:	31/12/1899
Término do Mandato:	31/12/1899		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
N/A	N/A	N/A	N/A
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato
N/A		1899-12-31	1899-12-31

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibirVisualizarDocumentosEnviados?id=179135>

5/7



25/05/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>				
Qualquer condenação criminal		N/A				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		N/A				
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>						
<b>Nome:</b>	Mary Harumi Takeda	<b>Idade:</b>	55			
<b>Profissão:</b>	Bancária	<b>CPF:</b>	060.868.328-03			
<b>E-mail:</b>	fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Economia			
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	723,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	723,00			
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	09/09/2020			
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>			
Banco Ourinvest S.A.	2015-atual	Diretora	Responsável pela área de Administração de FII's			
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária	1999-2014	Diretora	Resp pelas áreas oper. crédito, financeira e administrativa			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>				
Qualquer condenação criminal		N/A				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		N/A				
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>						
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>	
Até 5% das cotas	2.408,00	726.214,00	87,30%	85,43%	1,87%	
Acima de 5% até 10%	2,00	105.623,00	12,70%	0,00%	12,70%	
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
<b>14.1</b>	<b>Ativo negociado</b>	<b>Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)</b>	<b>Data da transação</b>	<b>Valor envolvido</b>	<b>Data da assembleia de autorização</b>	<b>Contraparte</b>
	CRI - Ativo 20G0754279	aquisição	28/07/2020	5.000.000,00	06/06/2018	Ourinvest Securitizadora
	CRI - Ativo 20H0734994	aquisição	19/08/2020	5.000.000,00	06/06/2018	Ourinvest Securitizadora
	Cotas OULG	alienação	13/01/2020	59.000,00	06/06/2018	Banco Ourinvest
	Cotas OULG	alienação	10/01/2020	118.000,65	06/06/2018	Banco Ourinvest
	Cotas OULG	alienação	09/01/2020	330.640,50	06/06/2018	Banco Ourinvest
	Cotas OULG	alienação	07/01/2020	21.612,50	06/06/2018	Banco Ourinvest
	CRI - Ativo 19A1317801	alienação	26/08/2020	2.374.515,46	06/06/2018	Ourinvest Securitizadora
	CRI - Ativo 19L0132851	alienação	19/05/2020	1.848.962,94	06/06/2018	Ourinvest Securitizadora
	CRI - Ativo 20F0692684	aquisição	21/03/2021	5.000.904,68	06/06/2018	Ourinvest Securitizadora
<b>15. Política de divulgação de informações</b>						
<b>15.1</b>	<p>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</p> <p>✓Caberá ao Administrador zelar para que o Ato ou Fato Relevante ocorrido seja divulgado ao mercado na forma prevista na legislação específica</p>					

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=179135>

6/7

25/05/2021

## ANEXO 39-V : Informe Anual

	<p>e nesta Política, de forma clara e precisa, em linguagem acessível, bem como zelar pela sua ampla e imediata disseminação, simultânea em todos os mercados em que as cotas sejam negociadas. O Administrador deve comunicar o Ato ou Fato Relevante à CVM, B3 e também divulgá-lo através do site do Administrador, no endereço <a href="https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii.html">https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii.html</a>. O acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação. Sempre que possível, a divulgação de qualquer Ato ou Fato Relevante ocorrerá após o encerramento dos negócios na B3, onde as cotas do FII sejam negociadas. Caso seja necessário que a divulgação ocorra durante o horário de negociação, o Administrador poderá, ao comunicar o Ato ou Fato Relevante, solicitar a suspensão das negociações pelo tempo necessário à adequada disseminação da informação relevante. Sempre que for veiculado Ato ou Fato Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou público selecionado, no País ou no exterior, o Ato ou Fato Relevante deverá ser simultaneamente divulgado à CVM, a B3 e ao mercado em geral.</p>
15.2	<p><b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b></p> <p><a href="https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii/ourinvest-renda-estruturada.html">https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii/ourinvest-renda-estruturada.html</a></p>
15.3	<p><b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b></p> <p><a href="https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii/ourinvest-renda-estruturada.html">https://www.ourinvest.com.br/fundos/fii/ourinvest-renda-estruturada.html</a></p>
15.4	<p><b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b></p> <p>Administração de fundos: Mary Harumi Takeda Jurídico: Edilson Ciro Romor Guidini Compliance: Miquelina Tavares da Silva</p>
16.	<p><b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b></p> <p>Conforme previsto no artigo 18 do Regulamento do Fundo, o Administrador, poderá, considerada a recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até quinhentos milhões de reais, para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador.</p>

<b>Anexos</b>
---------------

<a href="#">5. Fatores de Risco</a>
-------------------------------------

### Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



## OURINVEST RENDA ESTRUTURADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



+55 11 3121-5555  
[www.luzcapitalmarkets.com.br](http://www.luzcapitalmarkets.com.br)  
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®