

PROSPECTO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.270.671/0001-76

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP

No montante de até

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRITRICTF008

Código de Negociação: ITRI11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/003, em 12 de janeiro de 2024



O ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.270.671/0001-76 ("Fundo"), administrado pela INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador") e gerido pela ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96 ("Itaú Asset") e a ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaú Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 33.311.713/0001-25 ("Itaú DTVM") e, em conjunto com a Itaú Asset, "Cogestores", e os Cogestores em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", está realizando uma oferta pública primária ("Oferta") de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas em classe única, a serem colocadas em até duas séries, nominativas e escriturais, da 1ª Emissão do Fundo ("Cotas da 1ª Emissão"), pelo valor unitário de R\$100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da 1ª Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), perfazendo o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição.

As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional (i) no âmbito da 1ª Série, na Data de Liquidação da 1ª Série (conforme abaixo definida), pelo Valor da Cota da 1ª Emissão; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, as quais serão liquidadas de forma diária e conforme existam Cotas da 1ª Emissão disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação da 2ª Série, sendo que (a) na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão corresponderá ao Valor da Cota de 1ª Emissão; e (b) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas, acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra group*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3" e "Taxa DI", respectivamente), divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial ("Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão"). O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no [website https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos](https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos) (neste *website* localizar e clicar em "MANUAL_MTM_202105_S"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independentemente de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou dos Cogestores), impactando, consequentemente, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 1ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas 1ª Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a qualquer critério das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início" e "Período de Distribuição", respectivamente), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

O Ofertantes, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão optar por distribuir um volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais").

O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder") foi contratado para realizar a Oferta. Adicionalmente, o processo de distribuição das Cotas da 1ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar no âmbito da 1ª Série por meio de Termo de Adesão ("Participantes Especiais") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta". Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 1ª Emissão, o Valor da Cota da 1ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão ou o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição"), a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão, conforme demonstrado abaixo.

	Preço de Integralização (R\$)(*)	Taxa de Distribuição (%) (**)	Taxa de Distribuição (R\$)(***)	Total (R\$)(****)
Por Cota da 1ª Emissão	R\$100,00	2,35%	R\$ 2,35	R\$102,35
Volume Total da Oferta	R\$ 500.000.000,00	2,35%	R\$ 11.750.000,00	R\$ 511.750.000,00

(*) O valor em reais do Valor da Cota da 1ª Emissão, na data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão.

(**) A porcentagem equivalente à Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de integralização das Cotas da 1ª Emissão.

(***) O valor em reais da Taxa de Distribuição, que não integra o preço de integralização das Cotas da 1ª Emissão.

(****) O valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Cota da 1ª Emissão e da Taxa de Distribuição.

Cada investidor deverá subscrever e integralizar, (i) no mínimo, 10 (dez) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão ou pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Mínimo de Investimento"), exceto quando o investidor condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da 1ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento; e (ii) no máximo, 200.000 (duzentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Valor Máximo de Investimento").

O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item "Política de Investimento" da Seção "Informações Adicionais" nas páginas 90 a 105 deste Prospecto.

As Cotas da 1ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 21 A 38."

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

"A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO."

"EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1."

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

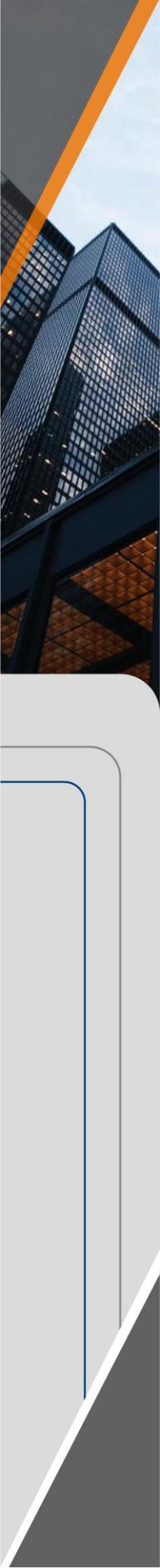
COGESTORES/CUSTODIANTE

ESCRITURADOR



ItaúCorretora

A data deste Prospecto é 15 de janeiro de 2024.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	11
2.1. Breve Descrição da Oferta	13
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	13
2.3. Identificação do Público-Alvo	13
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	13
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	14
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta	14
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas	14
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	15
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	17
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	17
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	20
4. FATORES DE RISCO	21
Risco de Crédito	23
Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao seu Aperfeiçoamento	23
Risco Tributário	23
Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário	25
Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo	25
Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção	25
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital	25
Risco Operacional	25
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	26
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	26
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	26
Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI	26
Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior	27
Risco de Contingências Ambientais	27
Risco Inerente à Propriedade de Imóveis	27
Risco de Desapropriação	27
Risco de Despesas Extraordinárias	27
Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes	27
Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação	28
Risco de Vacância	28
Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis	28
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	28
Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG	29
Riscos Atrelados aos FII investidos pelo Fundo	29
Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento	29
Risco de Conflito de Interesse	29
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelos Cogestores	30
Riscos de Mercado e Liquidez da Carteira do FII	30
Liquidez Reduzida das Cotas	31

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro.....	31
Fatores Macroeconômicos Relevantes	31
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	32
Riscos do Uso de Derivativos.....	32
Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta e de não Contar com Recursos Para a Aquisição de Ativos.....	32
Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.....	33
Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	33
O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade.....	33
Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis	33
Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez	34
Riscos de Concentração da Carteira.....	34
Risco Relativo às Informações Disponíveis Sobre os FII	34
Riscos do Prazo.....	35
Risco de Desempenho Passado	35
Risco Decorrente de Alterações do Regulamento.....	35
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	35
Risco Relativo à Organização do Fundo.....	35
Risco de Governança	35
Risco Regulatório/Jurídico	36
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	36
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	36
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos	36
Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento	37
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição.....	37
Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução CMN nº 2.921	37
Majoração de Custos dos Prestadores de Serviços.....	37
Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta	37
Risco de Falha de Liquidação Pelos Investidores.....	37
Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas	38
Demais riscos.....	38
5. CRONOGRAMA	39
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	43
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	45
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	45
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	45
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação....	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	47
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	49

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	49
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	49
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	53
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	54
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	54
8.4. Regime de distribuição	54
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	54
8.5.1. Disposições Comuns à Distribuição da 1ª e 2ª Séries	54
8.5.2. 1ª Série – Período de Subscrição e Procedimento de Alocação	55
8.5.3. Critério de Rateio na Colocação da 1ª Série	58
8.5.4. Alocação e Liquidação da 1ª Série	58
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	60
8.7. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	60
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	60
9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA.....	61
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	63
10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE	65
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	67
Relacionamento entre as Partes da Oferta.....	67
Relacionamento entre o Administrador, Itaú Asset e Itaú DTVM, na qualidade de Cogestores	67
Relacionamento entre o Administrador e o Itaú Unibanco (Custodiante)	67
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	68
Relacionamento entre o Coordenador Líder, Itaú Asset e Itaú DTVM, na qualidade de Cogestores ..	68
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Itaú Unibanco (Custodiante).....	68
Relacionamento entre o Itaú Unibanco (Custodiante), Itaú Asset e Itaú DTVM, na qualidade de Cogestores	68
Relacionamento entre a Itaú Corretora (Escriturador) e o Administrador.....	68
Relacionamento entre a Itaú Corretora (Escriturador), Itaú Asset e Itaú DTVM, na qualidade de Cogestores	69
Relacionamento entre Itaú Unibanco (Custodiante) e a Itaú Corretora (Escriturador).....	69
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Itaú Corretora (Escriturador).....	69
Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes	69
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	71
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	73
Participantes Especiais.....	73
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados	73

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	75
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	77
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	79
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso ...	81
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	81
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	83
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	85
14.2. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	88
14.3. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	88
15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	90
15.1. Sumário do Fundo	92
15.1.1. Visão Geral	92
15.1.2. Política de Investimento	92
15.1.3. Aquisição de Ativos durante o Período de Distribuição	93
15.1.4. Taxa de Administração	93
15.1.5. Remuneração dos Cogestores.....	93
15.1.6. Remuneração do Custodiante	94
15.1.7. Assembleia Geral de Cotistas	94
15.1.8. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas.....	94
15.1.9. Propriedade Fiduciária dos Imóveis	95
15.1.10. Política de Exercício de Voto	95
15.1.11. Encargos do Fundo.....	95
15.1.12. Demonstrações Financeiras e Auditoria	96
15.1.13. Liquidação do Fundo	96
15.1.14. Prestadores de Serviço do Fundo.....	97
15.2. Tributação	103
15.2.1. Tributação Aplicável ao Fundo.....	103
15.2.2. Tributação Aplicável aos Investidores.....	104

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E REGULAMENTO	109
ANEXO II	MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO	219
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	229
ANEXO IV	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO	259
ANEXO V	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES	269

DEFINIÇÕES

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

<p>“1ª Emissão”:</p>	<p>A presente 1ª Emissão de Cotas do Fundo, em classe única, a serem colocadas em até duas séries, que compreende a distribuição de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão, nominativas e escriturais, da 1ª Emissão do Fundo, sendo que (i) no âmbito da 1ª Série, será considerado o valor unitário de R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição; e (ii) no âmbito da 2ª Série, será considerado o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.</p>
<p>“1ª Série”:</p>	<p>A 1ª série das Cotas da 1ª Emissão, sendo que serão emitidas, nesta série, até a totalidade das Cotas da 1ª Emissão. Não será adotado um percentual mínimo de Cotas da 1ª Emissão a serem colocadas no âmbito da 1ª Série, de forma que poderá ser colocada qualquer quantidade de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série.</p>
<p>“2ª Série”:</p>	<p>A 2ª série das Cotas da 1ª Emissão, a qual se iniciará posteriormente à liquidação da 1ª Série, sendo que serão emitidas, nesta série, até a totalidade das Cotas da 1ª Emissão remanescentes após a colocação da 1ª Série.</p>
<p>“Administrador”:</p>	<p>A INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31.</p>
<p>“Amortização de Principal”:</p>	<p>Caso os Cogestores não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, os Cogestores deverão informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal.</p>
<p>“ANBIMA”:</p>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<p>“Anúncio de Encerramento”:</p>	<p>O anúncio de encerramento da Oferta, divulgado nos termos do art. 76 de Resolução CVM nº 160.</p>
<p>“Anúncio de Início”:</p>	<p>O anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do §3º do art. 59 da Resolução CVM nº 160.</p>
<p>“Apresentações para Potenciais Investidores”:</p>	<p>Após a divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder, diretamente, ou por meio dos Participantes Especiais, poderá realizar apresentações acerca do Fundo e da Oferta para os potenciais Investidores.</p>
<p>“Assembleia Geral de Cotistas”:</p>	<p>A assembleia geral de Cotistas que se encontra disciplinada no item “Assembleia Geral de Cotistas” da Seção “Informações Adicionais” na página 92 deste Prospecto.</p>

“Ativos”:

São os seguintes ativos: (i) 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 (“FII”); (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação pertinentes; (v) cotas de outros FII; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; (ix) letras imobiliárias garantidas; e (x) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável.

“Ativos Conflitados”:

Significam os Ativos decorrentes de (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos (“**CRI Conflitados**”), desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo (“**FII Conflitados**”), desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (iii) aquisição, pelo Fundo, de ações de emissores registrados na CVM no âmbito de oferta pública primária ou secundária, que sejam distribuídas e/ou estruturadas pelo Administrador, bem como por suas Pessoas Ligadas, e/ou nos termos do art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (iv) aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e (v) aplicação, pelo Fundo, em operações de aluguel de títulos e valores mobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário, as quais, detêm, na qualidade de contraparte, o Administrador, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento imobiliário que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário e/ou pelo Administrador (conforme refletidos na seção “Destinação dos Recursos da Oferta” na página 15 deste Prospecto).

“Ativos de Liquidez”:	São os seguintes ativos: (i) moeda nacional; (ii) títulos de emissão do tesouro nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item “ii” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (iv) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “ii” e “iii” acima (“ Fundos Investidos ”); e (v) outros ativos financeiros admitidos nos termos da regulamentação aplicável.
“Auditor Independente”:	A PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade simples, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9-10º, 13-17º andares, CEP 05001-903, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.
“B3”:	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO .
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”:	Significa o Boletim de Subscrição a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Cotas da 1ª Emissão, no âmbito da 2ª Série.
“CMN”:	O Conselho Monetário Nacional.
“Cogestores”:	A ITAÚ ASSET e a ITAÚ DTVM , quando mencionadas em conjunto.
“Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série”:	O comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série, informando o montante de Cotas da 1ª Emissão subscritas e integralizadas durante o período de alocação da 1ª Série, de forma a informar se o Volume Total da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de emissão de Cotas Adicionais ou se a Oferta prosseguirá no âmbito da 2ª Série. Caso a totalidade das Cotas objeto desta 1ª Emissão sejam colocadas no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas da 1ª Emissão remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.
“Contrato de Custódia”:	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria de Fundos de Investimento</i> ”, celebrado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e o Custodiante, conforme alterado de tempos em tempos.
“Contrato de Distribuição”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 1ª Emissão do Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado em 26 de setembro de 2023, conforme aditado em 15 de dezembro de 2023, entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Cogestores e o Coordenador Líder.
“Contrato de Gestão”:	O “ <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, celebrado em 26 de setembro de 2023, entre Fundo, representado pelo Administrador, e os Cogestores.
“Coordenador Líder”:	O BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
“Cotas”:	São as cotas de emissão do Fundo, inclusive as cotas emitidas e integralizadas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
“Cotas Adicionais”:	São as cotas que o Administrador e os Cogestores, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão

optar por acrescer ao Volume Total da Oferta até 25% (vinte e cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, até 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) novas cotas, perfazendo o montante de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), considerando (i) no âmbito da 1ª Série, o valor unitário de R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição; e (ii) no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição, na Data de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.

“Cotas da 1ª Emissão”:

São as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a serem distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, no âmbito da Oferta, que totalizam até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, sendo que (i) no âmbito da 1ª Série, será considerado o valor unitário de R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição; e (ii) no âmbito da 2ª Série, será considerado o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão perfazendo o valor total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.

“Cotistas”:

São os titulares de cotas de emissão do Fundo.

“CRI”:

Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 14.430/2022.

“Critérios de Concentração”:

Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, o Fundo terá o prazo estabelecido na regulamentação aplicável para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento e, ainda, o quanto disposto na regulamentação aplicável.

Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelos Cogestores ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

“Custodiante”:

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.

“CVM”:	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.
“Data de Emissão”:	A data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
“Data de Liquidação da 1ª Série”:	A data da liquidação física e financeira das Cotas da 1ª Série, que se dará na data prevista no item 5 “Cronograma”, na página 39 deste Prospecto.
“Dia Útil”:	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.
“Encargos do Fundo”:	São os custos e despesas descritos no item 10 do Regulamento e no item “Encargos do Fundo” da Seção “Informações Adicionais” na página 95 deste Prospecto.
“Escriturador”:	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade anônima, 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 sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Estudo de Viabilidade”:	O estudo de viabilidade, constante no Anexo III deste Prospecto, realizado pelos Cogestores com o objetivo de avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.
“FII”:	Fundos de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	O ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ sob o nº 52.270.671/0001-76.
“IGP-M/FGV”:	O Índice Geral de Preços – Mercado, é calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
“Instituições Participantes da Oferta”:	O Coordenador Líder e os Participantes Especiais, quando mencionados em conjunto.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Investidores”:	São, no âmbito da Oferta e da 1ª Série, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando, a investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimento. Além das condições acima, no âmbito da 2ª Série, os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos <i>Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco.</i>
“IPCA/IBGE”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Itaú Asset”:	A ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São

	Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96.
“Itaú Corretora”:	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade anônima, 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 sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Itaú DTVM”:	O ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 33.311.713/0001-25.
“Itaú Unibanco”:	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
“LCI”:	As Letras de Crédito Imobiliário.
“Lei nº 11.033/2004”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 12.024/2009”:	A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Lei nº 14.430/2022”:	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei nº 8.668/1993”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/1999”:	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“LH”:	As Letras Hipotecárias.
“LIG”:	As Letras Imobiliárias Garantidas.
“Oferta”:	A oferta das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
“Participantes Especiais”:	As instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da colocação das Cotas junto a potenciais Investidores no âmbito da 1ª Série, por meio de Termo de Adesão.
“Patrimônio Líquido”:	O patrimônio líquido do Fundo.
“Patrimônio Mínimo Inicial”:	Significa o valor do Patrimônio Líquido resultante da colocação do Volume Mínimo da Oferta, na Data de Emissão.
“Período de Distribuição”:	O prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.
“Período de Liquidação Diária”:	O período de subscrição, no âmbito da 2ª Série, no qual os Investidores poderão realizar a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, mediante a formalização do respectivo Boletim de Subscrição, no qual as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição.
“Período de Subscrição”:	O Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série, no qual os Investidores poderão realizar Termos de Aceitação das Cotas da 1ª Emissão, mediante a formalização do respectivo Termo de Aceitação.

<p>“Pessoas Ligadas”:</p>	<p>Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no art. 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472:</p> <p>I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, dos Cogestores, de seus administradores e acionistas;</p> <p>II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou dos Cogestores, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou dos Cogestores, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e</p> <p>III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
<p>“Pessoas Vinculadas”:</p>	<p>As pessoas que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.</p>
<p>“Política de Investimento”:</p>	<p>A política de investimento do Fundo é disciplinada no item 4 e subitens do Regulamento e encontra-se descrita no Item “Política de Investimento” da Seção “Informações Adicionais” nas páginas 90 a 105 deste Prospecto.</p>
<p>“Prestadores de Serviço do Fundo”:</p>	<p>São o Administrador, os Cogestores, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante e o Auditor Independente do Fundo, quando mencionados em conjunto.</p>
<p>“Procedimento de Alocação”:</p>	<p>O procedimento será realizado com base na demanda pelas Cotas da 1ª Emissão, no âmbito da 1ª Série, considerando os Termos de Aceitação, sem lotes mínimos (observado o Valor Mínimo de Investimento) ou máximos (observado o Valor Máximo de Investimento). Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, nos termos do parágrafo único do art. 56 da Resolução CVM nº 160.</p> <p>Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda existam Cotas da 1ª Emissão remanescentes, será realizada a colocação das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série. Caso a totalidade das Cotas objeto desta 1ª Emissão sejam colocadas no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas da 1ª Emissão remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS”, NA PÁGINA 38 DESTES PROSPECTO.</p>
<p>“Procurações de Conflito de Interesse”:</p>	<p>Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, cujo modelo consta no Anexo V a este Prospecto, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, de forma eletrônica, conforme minuta a ser</p>

disponibilizada pelo Administrador e pelos Cogestores, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM nº 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, aos Cogestores do Fundo, ou parte a eles vinculada. Não obstante a eventual aprovação das matérias acima na Assembleia Geral de Cotistas, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à assembleia que deliberou sobre o conflito de interesses, com destaque, no material da nova oferta e, ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto como Anexo IV.

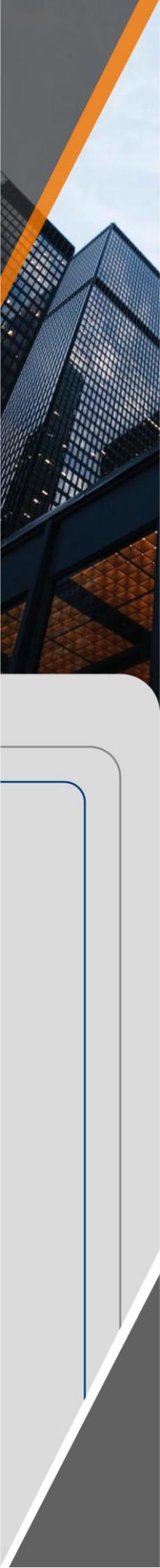
A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que ela poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de forma eletrônica **não sendo irrevogável ou irretroatável**. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleiadefundos@itau-unibanco.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida assembleia de conflito de interesse, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

RECOMENDA-SE QUE O COTISTA PARTICIPE NA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.

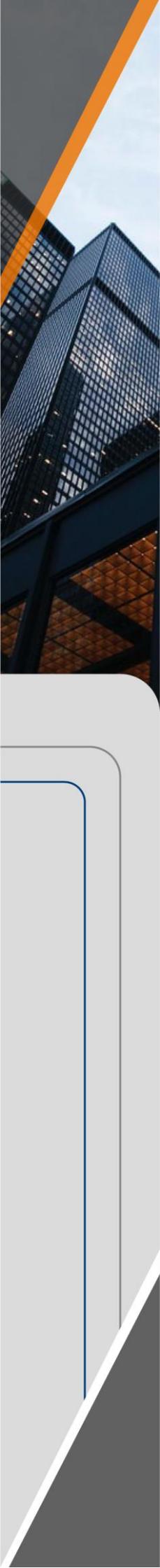
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 14 de dezembro de 2023, conforme aditado de tempos em tempos, e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo I.
“Rentabilidade Alvo”:	O Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque superar a variação do IFIX – Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3. ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.
“Resolução CMN nº 3.792”:	A Resolução do CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009.
“Resolução CMN nº 2.921”:	A Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002.
“Resolução CVM nº 160”:	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 27”:	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 31”:	A Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada.

“SRE”:	A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários.
“Taxa de Administração”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração” da Seção “Informações Adicionais” na página 93 deste Prospecto.
“Taxa DI”:	Significa a variação das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 - Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br).
“Termo de Aceitação”:	Significa o instrumento de aceitação da Oferta, a ser celebrado pelos Investidores, no âmbito da 1ª Série, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 27 o Termo de Aceitação contém (i) as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) a possibilidade de identificação dos Investidores da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) o termo de obtenção de cópia do Prospecto.
“Termo de Adesão”:	Significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição a ser assinado por cada Participante Especial com o Coordenador Líder.
“Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento”:	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão Ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas da 1ª Emissão.
“Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão”:	No âmbito da 2ª Série, as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, as quais serão liquidadas de forma diária e conforme existam Cotas da 1ª Emissão disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação da 2ª Série, sendo que (i) na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão corresponderá ao Valor da Cota da 1ª Emissão; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas, acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos (neste website localizar e clicar em “MANUAL_MTM_202105_S”), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou dos Cogestores), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

“Valor da Cota da 1ª Emissão”:	<p>O valor unitário da Cota da 1ª Emissão, de R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.</p>
“Valor Máximo de Investimento”:	<p>No âmbito da Oferta, cada Investidor poderá subscrever e integralizar, no máximo, 200.000 (duzentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).</p> <p>Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão.</p>
“Valor Mínimo de Investimento”:	<p>No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão ou pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 1.000,00 (mil reais).</p> <p>Se o Investidor, mediante o preenchimento do Termo de Aceitação ou do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da 1ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão.</p>
“Volume Mínimo da Oferta”:	<p>A Oferta terá o volume mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão, representado por 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 1ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no art. 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento.</p>
“Volume Total da Oferta”:	<p>O volume total da Oferta será de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão, representado por até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição.</p>



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder e sujeita ao rito de registro ordinário de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no art. 49 da Resolução CVM nº 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurar durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; (iii) que sejam previamente disponibilizados aos representantes das Instituições Participantes da Oferta, exemplares do Regulamento e do presente Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta; e (iv) que os Investidores, no âmbito da 2ª Série, são clientes correntistas dos segmentos *Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco*, sendo permitida a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas (“Plano da Oferta”).

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas da 1ª Emissão apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não serão resgatáveis; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no art. 2º, da Lei nº 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.

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

2.3. Identificação do Público-Alvo

São, no âmbito da Oferta e da 1ª Série, investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimento. Além das condições acima, no âmbito da 2ª Série, os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco*. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas.

Adicionalmente, e sem prejuízo e observadas as disposições do art. 56 da Resolução CVM nº 160, será admitida a colocação de Cotas para pessoas que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da 1ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e (ii) negociação em mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional **(i)** no âmbito da 1ª Série, na Data de Liquidação da 1ª Série (conforme abaixo definida), pelo Valor da Cota da 1ª Emissão; e **(ii)** no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, as quais serão liquidadas de forma diária e conforme existam Cotas da 1ª Emissão disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação da 2ª Série, sendo que **(a)** na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão corresponderá ao Valor da Cota de 1ª Emissão; e **(b)** a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas, acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**" e "**Taxa DI**", respectivamente), divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial ("**Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão**"). O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no *website* <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL_MTM_202105_S"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou dos Cogestores), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

Os Investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 1ª Emissão, o Valor da Cota da 1ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, conforme o caso. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento de uma Taxa de Distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão ou o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão.

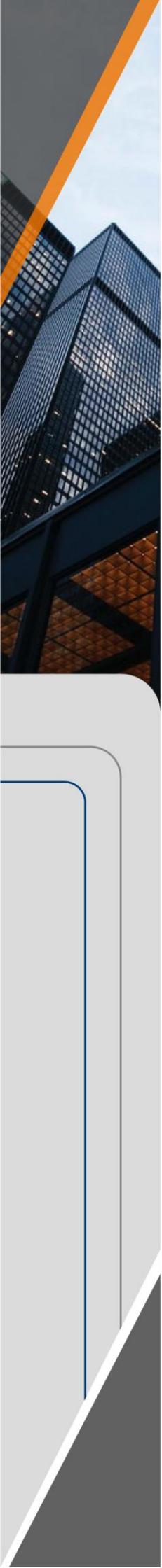
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

O valor total da 1ª Emissão corresponderá, inicialmente, ao montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente à multiplicação da quantidade inicial de Cotas da 1ª Emissão pelo Valor da Cota da 1ª Emissão podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Emissão inicialmente ofertadas, equivalente a 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 1ª Emissão e da Oferta.

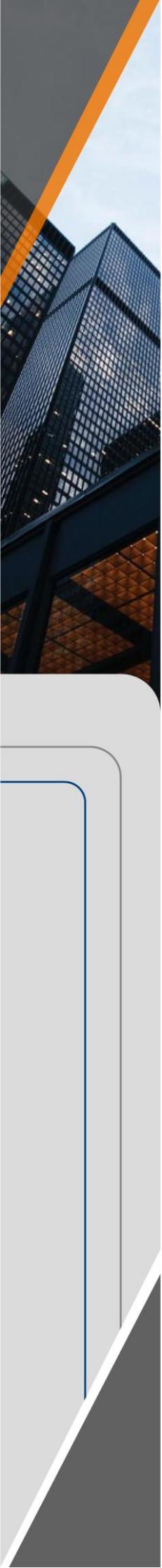
Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 1ª Emissão pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, perfazendo o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("**Distribuição Parcial**"). As Cotas da 1ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

Serão emitidas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em virtude da emissão das Cotas Adicionais.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos da Oferta, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos e de Ativos de Liquidez e ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição das Cotas previstos no item “Custos de Distribuição das Cotas” da presente Seção “Contrato de Distribuição”, na página 74 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

NA DATA DESTA PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS OU ATIVOS DE LIQUIDEZ PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, A ALOCAÇÃO DE RECURSOS NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE É MERAMENTE INDICATIVA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

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

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

No caso da aplicação em Ativos Conflitados, será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM nº 472, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesse.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª Emissão, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, o Administrador e os Cogestores disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Termo de Aceitação ou envio de ordem de investimento, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo art. 34 da Instrução CVM nº 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, os Cogestores do Fundo ou parte a eles vinculada. Não obstante a eventual aprovação das matérias acima na Assembleia Geral de Cotistas, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à assembleia que deliberou sobre o conflito de interesses, com destaque, no material da nova oferta e, ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores.

As Procuções de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelos Cogestores, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procução de Conflito de Interesses, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM nº 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procução constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados.

A Procução de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procução, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto, como Anexo IV.

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir CRI Conflitados pelo Administrador ou pelos Cogestores, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, conseqüentemente, a autorização ao Administrador e/ou aos Cogestores para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, são:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano;
- (ii) possuir previsão de remuneração:
 - (a) pós-fixada;
 - (b) pré-fixada; ou
 - (c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do IPCA/IBGE; (3) pela variação do IGP-M/FGV; (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observados, ainda, os limites e regramentos estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;
- (iv) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) não poderão ser emitidos por companhias securitizadoras em relação à qual o Administrador, os Cogestores ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (vi) tendo em vista a classificação do Fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco; e
- (vii) as operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor. As operações que não contem com garantias reais (*clean*) deverão ter prazo máximo de 15 (quinze) anos.

O Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em CRI Conflitados.

Adicionalmente, para distribuições públicas dos CRI sujeitos a registro automático pela CVM, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo. Os critérios de elegibilidade acima descritos e refletidos no anexo I de cada Procução de Conflito de Interesse serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento. Os CRI aqui referidos deverão, ainda, observar os critérios estabelecidos abaixo, nos itens "(a)" a "(h)" abaixo descritos.

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa realizar a (i) aquisição, pelo Fundo, de FII Conflitados pelo Administrador ou pelos Cogestores, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (ii) aquisição, pelo Fundo, de ações de emissores registrados na CVM no âmbito de oferta pública primária ou secundária, que sejam distribuídas e/ou estruturadas pelo Administrador ou pelos Cogestores, bem como por suas Pessoas Ligadas, e/ou nos termos do art.34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (iii) aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e (iv) aplicação, pelo Fundo, em operações de aluguel de títulos e valores mobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário, as quais, detêm, na qualidade de contraparte, o Administrador ou os Cogestores, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do art. 34 §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento imobiliário que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelos Cogestores e/ou pelo Administrador, conforme aplicável, são:

- (i) no caso de FII Conflitados geridos pelos Cogestores, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não pode ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
- (ii) as cotas dos FII Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) as cotas dos FII Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iv) os FII Conflitados que sejam fundos de investimento imobiliário objeto de investimento, não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779/1999;
- (v) os FII Conflitados deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- (vi) os FII Conflitados deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (vii) o Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII Conflitados; e
- (viii) o Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em FII Conflitados que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelos Cogestores.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelos Cogestores na aquisição de CRI e demais ativos de crédito privado.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

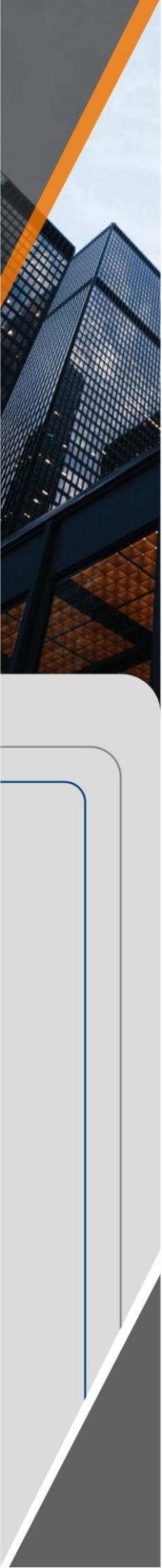
A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos anexos I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª Emissão, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de eletrônica, **não sendo irrevogável ou irretroatável**. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleiadesfundos@itau-unibanco.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e os Cogestores destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listado no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, **sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472.**

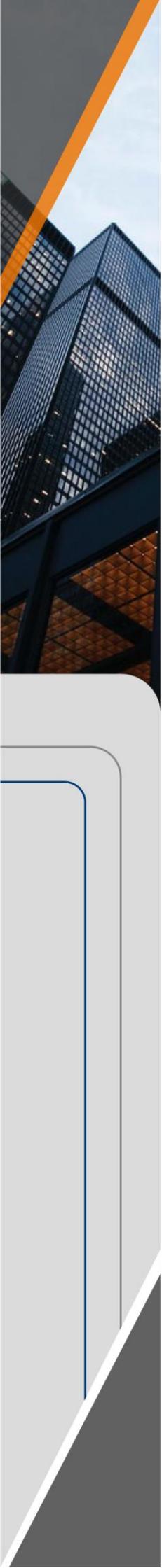
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária pelo Gestor em Ativos a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e dos Cogestores em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e os Cogestores mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, pela ordem decrescente de relevância, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de cada fator de risco, baseada na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso seja concretizado, de maneira que o fator de risco de maior materialidade foi apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, classificados, ainda, numa escala qualitativa de risco “maior, médio e menor”, nos termos dos §§1º a 4º, do artigo 19 da Resolução CVM nº 160. 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 seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, conseqüentemente, afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao seu Aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Tributário

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/2009, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o art. 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo (“Evento”), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (vinte por cento) (nos termos da Lei nº 9.779/1999), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na Fonte. Para tanto, é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda (“IR”) no momento do Evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, aos Cogestores, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador, pelos Cogestores, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo poderão ser aplicados em CRI e em cotas de FII que investem em bens imóveis e em outros ativos de natureza imobiliária, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo e pelos FII investidos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo e do FII investidos pelo Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII Investidos pelo Fundo

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em Ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo e dos FII Investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e por tais FII investidos pelo Fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo poderá afetar negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Operacional

Os Imóveis e os FII investidos pelo Fundo poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII Investidos pelo Fundo ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos:

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como os Cogestores poderão ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente 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 processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

Os rendimentos do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e dos FII Investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo ou para os FII investidos pelo Fundo, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo ou tais FII investidos pelo Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos fundos investidos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo Fundo ou pelos FII investidos pelo Fundo e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo poderão já se encontrar alugados, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelo Fundo ou pelos FII investidos pelo Fundo, os fundos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo ou aos FII investidos pelo Fundo, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação

O Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão do contrato de locação, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o art. 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Vacância

O Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Dessa forma, referidos fundos podem sofrer prejuízos, o que conseqüentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no item 4.4.6 do Regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores.

Por força da Lei nº 12.024/2009, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Arelados aos FII investidos pelo Fundo

Os Cogestores e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos e dos FII investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou os Cogestores não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cogestores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do art. 18 e do art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes

entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) os Cogestores, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e os Cogestores que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do art. 34 da Instrução CVM nº 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, dos Cogestores, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, os Cogestores, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, dos Cogestores ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Cogestores ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Termo de Aceitação ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Para maiores informações, vide Seção “Destinação de Recursos - Ativos Conflitados e Procurações de Conflito de Interesses”, na página 7 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelos Cogestores

No âmbito da emissão das Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelos Cogestores, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelos Cogestores, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Mercado e Liquidez da Carteira do FII

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores Macroeconômicos Relevantes

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 de eventuais novas cotas.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, os Cogestores e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, dos Cogestores, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta e de não Contar com Recursos Para a Aquisição de Ativos

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um Patrimônio Líquido menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis, afetando negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade até então obtida com os ativos que deixaram de fazer parte da carteira do Fundo em razão da amortização parcial poderá ser afetada, tendo em vista as atuais condições de mercado e o eventual volume de recursos captado para investimento nos Ativos e/ou Ativos de Liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto contém e/ou conterá, quando for distribuído, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, a Rentabilidade Alvo refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. A Rentabilidade Alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos da Oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no Estudo de Viabilidade acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do Investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que

pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de Investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a COVID-19, é possível que o Governo Brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, conseqüentemente, oferecerem baixo retorno de rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo às Informações Disponíveis Sobre os FII

O Fundo poderá investir em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII investidos pelo Fundo. Os Cogestores não realizarão nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos pelo Fundo, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos Investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Prazo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, 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. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao 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.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, os Cogestores e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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 imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Organização do Fundo

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou os Cogestores;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Cogestores; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, 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 Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de Investimento Imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério dos Cogestores, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de Ativos Conflitados também poderá diminuir a oferta de Ativos e/ou Ativos de Liquidez para o Fundo. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas ou ainda, implicar eventual amortização de principal antecipada das Cotas, a critério dos Cogestores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais os Cogestores possam determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, os Cogestores deverão utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou dos Cogestores e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Majoração de Custos dos Prestadores de Serviços

Caso qualquer um dos prestadores de serviços do Fundo venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviço, caso seja de responsabilidade do Fundo, pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar à queda de rentabilidade do Fundo e/ou a perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

As Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após o encerramento da respectiva oferta. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Falha de Liquidação Pelos Investidores

Caso, até a data de última liquidação no âmbito da 2ª Série, os Investidores não integralizem as Cotas da 1ª Emissão, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 1ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de "Risco de Crédito" e de "Riscos de Mercado", bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

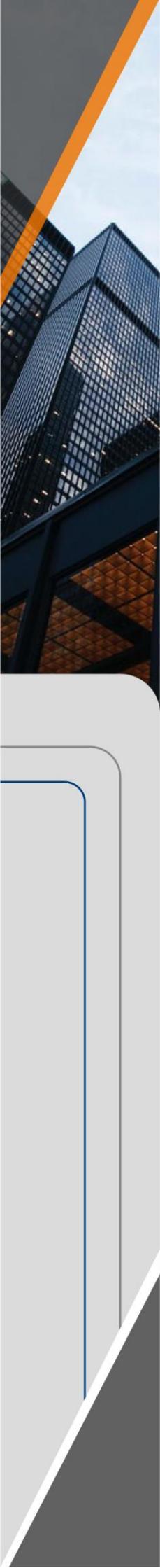
Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

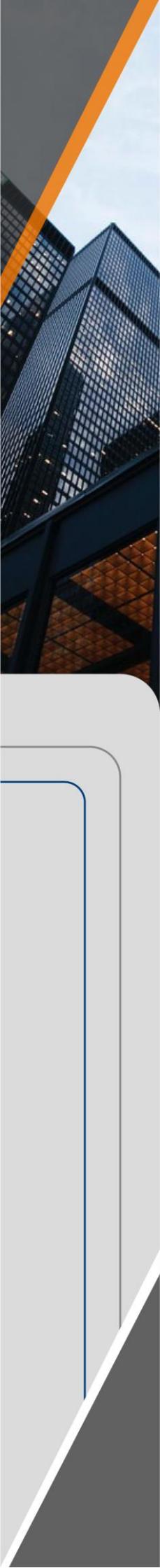
Demais riscos

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.



5. CRONOGRAMA



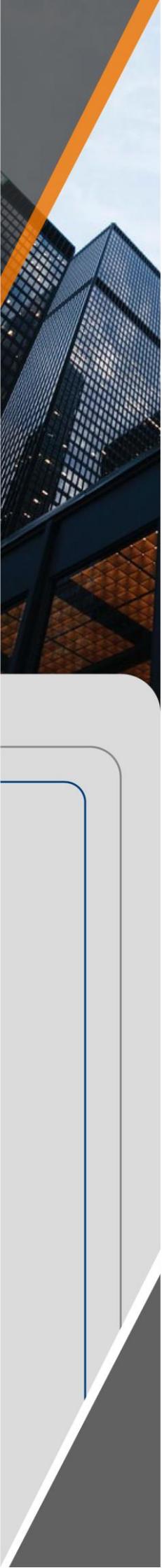
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

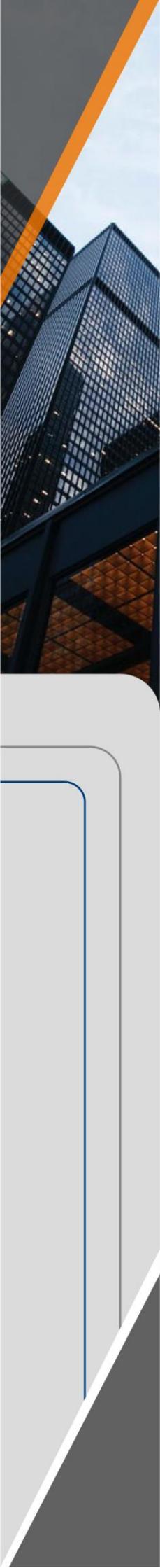
Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	26/09/2023
2	Envio de exigências pela CVM	26/10/2023
3	Cumprimento das exigências	15/12/2023
4	Reiteração de exigências pela CVM	02/01/2024
5	Cumprimento de reiteração de exigências feitas pela CVM	09/01/2024
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	12/01/2024
7	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	15/01/2024
8	Início do Período de Subscrição da 1ª Série	22/01/2024
9	Término do Período de Subscrição da 1ª Série	06/03/2024
10	Procedimento de Alocação da 1ª Série	07/03/2024
11	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	08/03/2024
12	Liquidação da 1ª Série	12/03/2024
13	Período previsto para a primeira liquidação e a última liquidação no âmbito da 2ª Série	13/03/2024 a 20/06/2024
14	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	12/07/2024

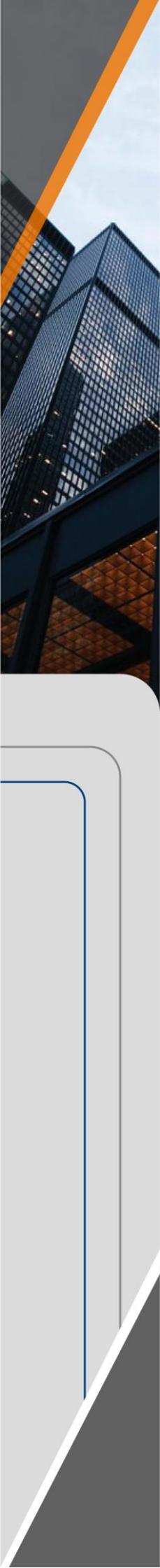
Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.

Por se tratar da 1ª Emissão do Fundo, as Cotas de emissão do Fundo não foram objeto de negociação no mercado secundário.

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

O Administrador, conforme recomendação dos Cogestores, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão do Fundo (“Capital Autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma acima (com a utilização do Capital Autorizado), o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação dos Cogestores, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos Cotistas do Fundo qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelos Cogestores, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

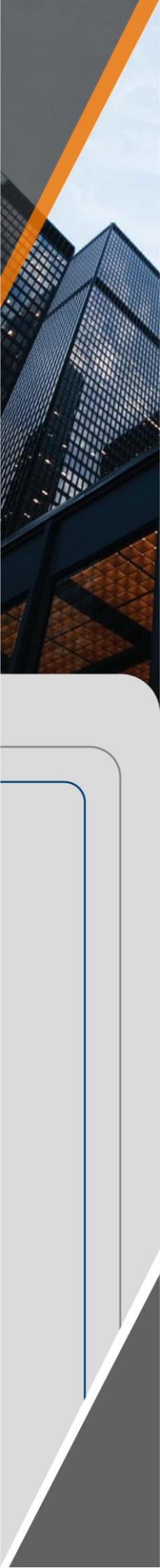
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Por se tratar da 1ª Emissão do Fundo, a presente Oferta não importará em diluição econômica de cotistas do Fundo.

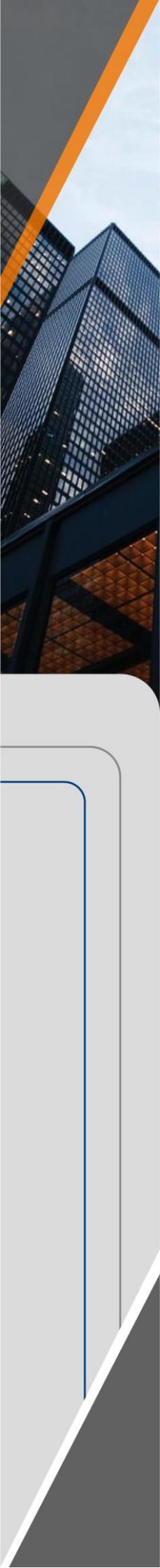
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Sobre a justificativa do Valor da Cota da 1ª Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, o Valor da Cota da 1ª Emissão foi definido considerando um valor por Cota da 1ª Emissão que, no entendimento da Gestora, da Administradora e do Coordenador Líder, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas da 1ª Emissão no mercado. O Valor da Cota da 1ª Emissão será fixo até o término do Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série.

No âmbito da 2ª Série, o preço de emissão das Cotas da 1ª Emissão será o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, sendo que **(a)** na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão corresponderá ao Valor da Cota da 1ª Emissão; e **(b)** a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, pelo Valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas, acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL_MTM_202105_S"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou dos Cogestores), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Os Cotistas que subscreverem as Cotas da 1ª Emissão receberão recibo de Cota da 1ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Cotas da 1ª Emissão, não será negociável, sendo que os Investidores que adquirirem recibos de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série e da 2ª Série farão jus aos rendimentos oriundos do Fundo, ainda que tal distribuição ocorra durante a Oferta, sendo que em relação à 1ª Série serão ponderados pelo prazo de realização da liquidação. 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 de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário encontram baixa, ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário que, como o Fundo, têm a forma de condomínio fechado não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 21 a 38 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorra alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem, nos termos do art. 67 da Resolução CVM nº 160.

No caso de Oferta submetida ao rito de registro ordinário, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à aprovação prévia da SRE. A modificação da Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da SRE, porém, no caso de Oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise.

O requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Fundo, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

A divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

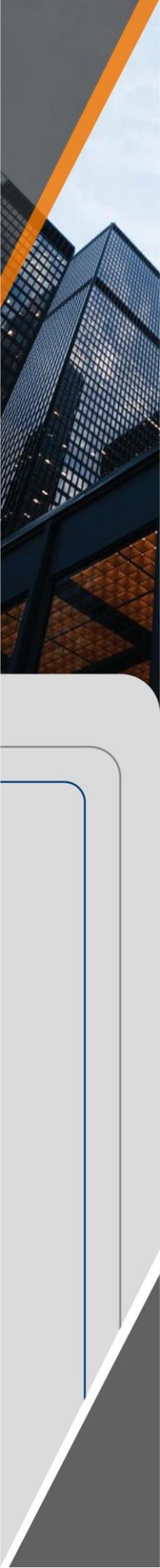
O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a oferta em favor dos Investidores.

No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

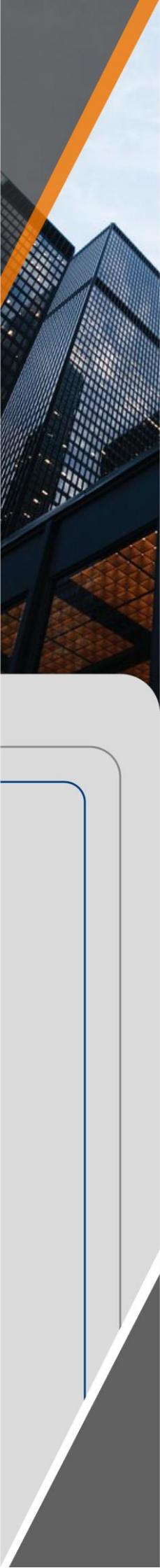
Caso (i) a Oferta seja suspensa, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM nº 160; e/ou (ii) a Oferta seja modificada, nos termos do art. 67 e do art. 69 da Resolução CVM nº 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até as 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, será devolvido (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do dia útil imediatamente seguinte ao último dia do prazo para o Investidor informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM nº 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM nº 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto nos §4º e 5º do art. 70 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso findo o Período de Distribuição, tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e irretroatável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas abaixo:

- (i) a Oferta deverá ter sido registrada na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o Prospecto deverá ter sido disponibilizado aos Investidores, conforme abaixo definido, e o Anúncio de Início divulgado na forma da regulamentação em vigor;
- (ii) na data de divulgação do Anúncio de Início e na data da primeira aquisição de Cotas da 1ª Emissão, todas as declarações prestadas e obrigações assumidas pelo Administrador, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, bem como todas as declarações e as obrigações dos Cogestores, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ter sido integralmente cumpridas, conforme aplicável;
- (iii) todas as informações fornecidas pelo Administrador e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos assessores legais sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive às normas da CVM, de acordo com as normas pertinentes e se aplicável no contexto da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta tenham tido, nos limites da legislação em vigor, liberdade para divulgar a Oferta por qualquer meio;
- (v) toda a documentação necessária à realização da Oferta ("Documentos da Oferta") tenha sido negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pelo Administrador, pelos Cogestores e por seus respectivos assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicável;
- (vi) não verificação, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e a qualquer momento, até a data da primeira aquisição das Cotas da 1ª Emissão, de qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta, fornecidas pelo Administrador e/ou pelos Cogestores;
- (vii) conclusão da análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação do Administrador, dos Cogestores e do Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (viii) registro para colocação e distribuição das Cotas da 1ª Emissão junto à B3;
- (ix) obtenção de parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e ao Administrador;
- (x) cumprimento pelas Partes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 472 e na Resolução CVM nº 160, relativamente à Oferta das Cotas da 1ª Emissão, e na regulamentação aplicável da ANBIMA;
- (xi) cumprimento pelo Fundo, Administrador, Cogestores e Coordenador Líder de todas as obrigações previstas no Contrato de Distribuição;
- (xii) não existência de decisão judicial ou administrativa acerca de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem aplicáveis, a Lei nº 12.259, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários; e
- (xiii) observar as melhores práticas para o cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, este exclusivamente perante o Fundo, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo.

NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 1ª EMISSÃO EM BENS E DIREITOS.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Conforme o item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada a investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimento. Além das condições acima, no âmbito da 2ª Série, os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco*. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas.

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

A 1ª Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição do Fundo, realizado em 21 de setembro de 2023, conforme rerratificada em 14 de dezembro de 2023, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto.

8.4. Regime de distribuição

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

Não obstante, após encerrado o Período de Subscrição, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação, por meio do qual: (i) verificará, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Cotas da 1ª Emissão, considerando o recebimento de ordens de investimento ou de Termos de Aceitação, para conferir se: (a) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (c) se houve excesso de demanda e, em caso positivo, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais, bem como se os Termos de Aceitação e ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados.

8.5.1. Disposições Comuns à Distribuição da 1ª e 2ª Séries

Após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*).

A critério do Coordenador Líder, os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do §6º do art. 12 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do art. 47 da Resolução CVM nº 160; e (iii) a disponibilização do Prospecto.

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever as Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 1ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Os Investidores poderão formalizar suas ordens (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 1ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição; ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão da efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens atendidas em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 1ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição, as ordens formalizadas nos termos do item "b" acima serão automaticamente canceladas. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, como no caso do item "c" acima, será devolvido, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente devolvidas (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do encerramento da Oferta.

A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo, de modo que na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, deverá o pleito justificado ser submetido à apreciação prévia da CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160.

8.5.2. 1ª Série – Período de Subscrição e Procedimento de Alocação

Após a publicação do Anúncio de Início, até a totalidade das Cotas da 1ª Emissão será destinada à colocação no âmbito da 1ª Série. Será adotado o Procedimento de Alocação, considerando os Termos de Aceitação recebidos durante o Período de Subscrição, respectivamente, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Adicionais. Não será adotado um percentual mínimo de Cotas da 1ª Emissão a serem colocadas no âmbito da 1ª Série, de forma que poderá ser colocada qualquer quantidade de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão, observando-se as seguintes condições:

- (i) no âmbito da 1ª Série, a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, observado que durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação dos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento;
- (iii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas da 1ª Emissão, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, deverá formalizar seu respectivo Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;

- (v) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Termos de Aceitação enviados, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (vi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, atestando que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da taxa de administração devida ao Administrador e aos Cogestores, conforme prevista no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação;
- (vii) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;
- (viii) caso a demanda por Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série (a) seja igual ou inferior ao montante total das Cotas da 1ª Emissão ofertadas, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação realizados por Investidores; ou (b) exceda o montante das Cotas da 1ª Emissão ofertadas, será realizado rateio igualitário e sucessivo das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série;
- (ix) ainda no âmbito da 1ª Série, a colocação das Cotas da 1ª Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano da Oferta; e
- (x) uma vez encerrada a 1ª Série, o Coordenador Líder divulgará o resultado da 1ª Série mediante divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série.

No âmbito da 1ª Série, durante o Período de Subscrição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 1ª Emissão deverão preencher um ou mais Termo(s) de Aceitação, respectivamente, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas da 1ª Emissão que pretendem subscrever, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Termo de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

A 1ª Série observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas 1ª Emissão para as Pessoas Vinculadas e os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do art. 56 da Resolução CVM nº 160.
A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 21 A 38, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS”, NA PÁGINA 38 DESTE PROSPECTO;
- (ii) cada Investidor, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Termo de Aceitação, conforme o caso, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas da 1ª Emissão objeto dos Termos de Aceitação em observância ao disposto na Seção “Critério de Rateio na Colocação da 1ª Série”;

- (v) até o dia anterior à Data de Liquidação da 1ª Série, o Coordenador Líder informará aos Investidores que celebraram Termo de Aceitação, diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como às demais Instituições Participantes da Oferta, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores que celebraram Termo de Aceitação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas da 1ª Emissão alocadas ao Investidor, nos termos da Seção “Critério de Rateio na Colocação da 1ª Série”, limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “vi” abaixo;
- (vi) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Termo de Aceitação, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de subscrição da Cota da 1ª Emissão e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até as 14:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série; e
- (vii) até as 14:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará, a cada Investidor que tenha realizada a integralização, o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas da 1ª Emissão por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 49 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista acima. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas da 1ª Emissão, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas da 1ª Emissão, desprezando-se a respectiva fração.

Os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção “7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 49 deste Prospecto.

Durante o Período de Subscrição, o Investidor que subscrever a Cota da 1ª Emissão receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota da 1ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Os Investidores que subscreverem Cotas da 1ª Emissão, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido alcançado, poderão fazer jus aos rendimentos oriundos do Fundo, ainda que tal distribuição ocorra durante a Oferta, sendo que em relação à 1ª Série, serão ponderados pelo prazo de realização da liquidação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 1ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 1ª Emissão depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 1ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE TERMO DE ACEITAÇÃO, QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 23 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS DA 1ª EMISSÃO, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 1ª EMISSÃO, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO TERMO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO, OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

8.5.3. Critério de Rateio na Colocação da 1ª Série

Caso, no âmbito da 1ª Série, o total de Cotas da 1ª Emissão objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante de Cotas da 1ª Emissão, todos os Termos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos.

Entretanto, caso o total de Cotas da 1ª Emissão correspondente aos Termos de Aceitação exceda o referido montante, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e os Cogestores, decidam não aumentar a quantidade de Cotas da 1ª Emissão, observado que essa quantidade poderá ser aumentada até o limite máximo do Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional, as Cotas da 1ª Emissão serão rateadas de forma igualitária e sucessiva entre os Investidores (rateio igualitário e sucessivo), inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

Na Oferta, não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e ao Valor Mínimo de Investimento, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores irão adquirir a quantidade de Cotas da 1ª Emissão desejada.

CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE DE COTAS DA 1ª EMISSÃO OFERTADAS (SEM CONSIDERAR AS EVENTUAIS COTAS ADICIONAIS), AS ORDENS DE INVESTIMENTO OU TERMOS DE ACEITAÇÃO, CONFORME O CASO, DE PESSOAS VINCULADAS SERÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS.

8.5.4. Alocação e Liquidação da 1ª Série

Após a obtenção do registro da Oferta, da publicação do Anúncio de Início e do Prospecto, com o encerramento do Período de Subscrição, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no art. 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, com base nos Termos de Aceitação recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta dos Investidores, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com os Cogestores e o Administrador, definirá se haverá liquidação da 1ª Série, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. Até o final do dia útil subsequente ao Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na 1ª Série.

Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda existam Cotas da 1ª Emissão remanescentes, será realizada a colocação das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série. Caso a totalidade das Cotas objeto desta 1ª Emissão sejam colocadas no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas da 1ª Emissão remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.

NOS TERMOS DO ART. 56 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160, NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO COM EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE DE COTAS DA 1ª EMISSÃO (SEM CONSIDERAR AS EVENTUAIS COTAS ADICIONAIS), AS ORDENS DE INVESTIMENTO OU TERMOS DE ACEITAÇÃO, CONFORME O CASO, DE PESSOAS VINCULADAS SERÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS.

A integralização de cada uma das Cotas da 1ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 1ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 1ª Emissão que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 1ª EMISSÃO EM BENS E DIREITOS.

A liquidação física e financeira das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série se dará na Data de Liquidação da 1ª Série, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 1ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da 1ª Emissão objeto da falha, no âmbito da 1ª Série, poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão.

2ª Série - Liquidação Diária

Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda haja Cotas da 1ª Emissão remanescentes, será realizada a colocação das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série.

No âmbito da 2ª Série, os Boletins de Subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, aos quais caberá, observados (a) o limite das Cotas da 1ª Emissão emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; (c) o Valor Máximo de Investimento; e (d) o público alvo da Oferta; e (e) o cumprimento das alíneas "d" e "e", inciso I, do art. 20 da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os Boletins de Subscrição, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

No âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco*.

Ainda no âmbito da 2ª Série, as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição.

Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

- (a) os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão deverão lançar suas ordens no Itaú 30 Horas (acessar o site "<https://www.itaub.com.br>", neste site acessar o 30 Horas, clicar em "Menu", clicar em "Investimentos", clicar em "Investimentos Alternativos", clicar em "Aplicar" e, em seguida clicar em "<http://www.itaucorretora.com.br/>"), em qualquer Dia Útil, após a divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série, das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 14h e, neste caso, os Investidores somente poderão subscrever as Cotas da 1ª Emissão no Dia Útil imediatamente seguinte; e
- (b) os Investidores ao lançarem suas ordens das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 1ª Emissão (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco no montante do Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição, para débito a ser realizado pelo Coordenador Líder, conforme aplicável.

Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não serão considerados para o pagamento do Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição, até o horário referido no item "b" acima (14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, que, por sua vez, deve ser um Dia Útil), o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição celebrados serão resolvidos automaticamente e o Investidor poderá celebrar novos Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Boletim de Subscrição somente no Dia Útil imediatamente seguinte.

Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou à Itaú Corretora.

Caso, até a data de última liquidação, as Cotas da 1ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas da 1ª Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de última liquidação, pelo preço de subscrição, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas da 1ª Emissão junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, subtraídos de eventuais rendimentos recebidos do Fundo. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, sendo que os Investidores deverão efetuar a devolução dos Termos de Aceitação, das Cotas da 1ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 1ª Emissão, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de rendimentos de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo (inclusive Cotas da 1ª Emissão subscritas e integralizadas no âmbito da 2ª Série farão jus aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ainda que tal distribuição ocorra durante a Oferta.

NOS TERMOS DO ART. 56 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160, NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO COM EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE DE COTAS DA 1ª EMISSÃO (SEM CONSIDERAR AS EVENTUAIS COTAS ADICIONAIS), OS BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS SERÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADOS.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

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

8.7. Contrato de estabilização, quando aplicável

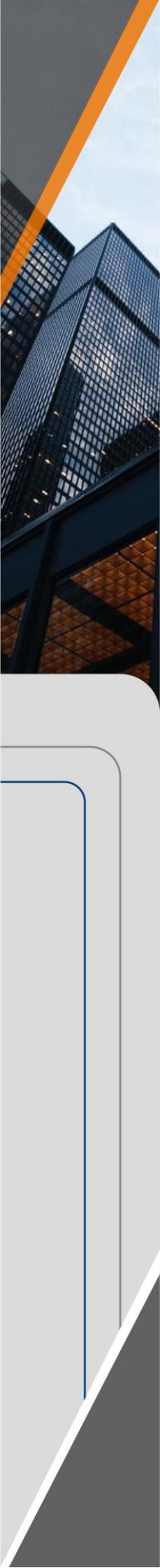
O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento.

Contrato de Garantia de Liquidez ou Estabilização de Preço

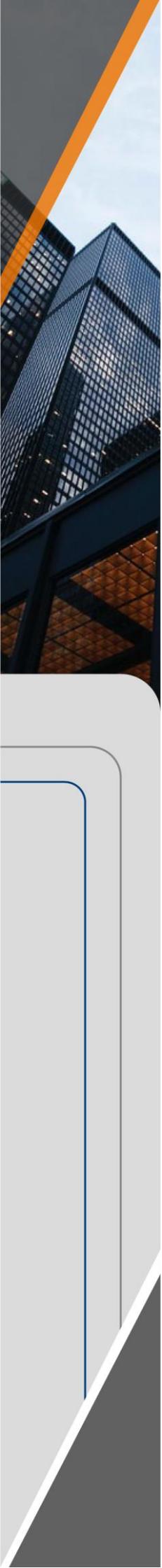
Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário. Não foi celebrado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, (i) no mínimo, 10 (dez) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão ou pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Mínimo de Investimento"), exceto quando o investidor condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da 1ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento; e (ii) no máximo, 200.000 (duzentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão ("Valor Máximo de Investimento").



9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

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

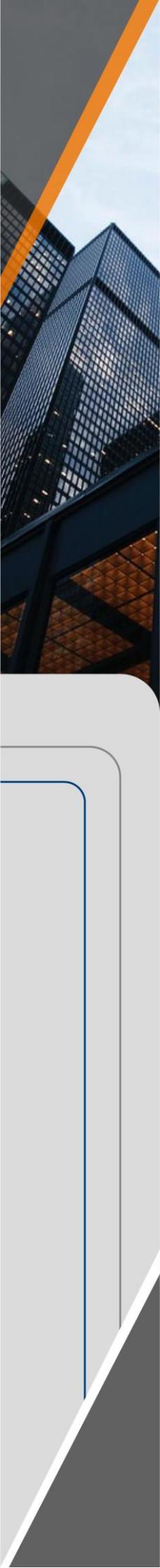
O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi elaborado pelos Cogestores e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.

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

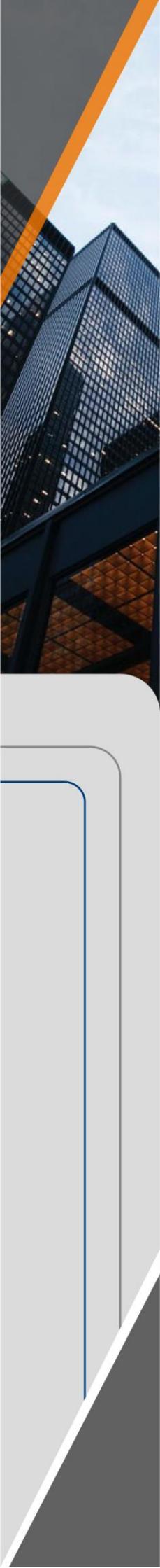
O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

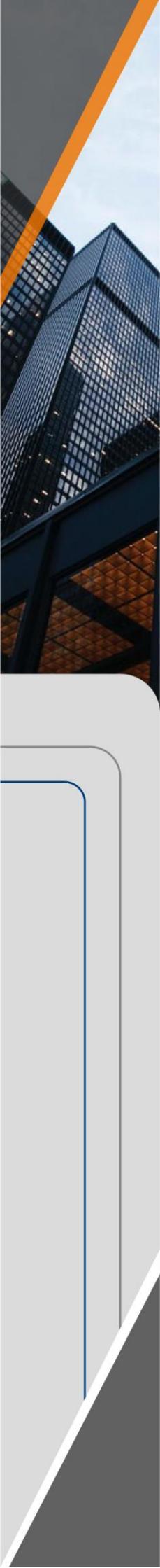
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Cogestores.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre as Partes da Oferta

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com os Cogestores, com o Coordenador Líder, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelos Cogestores e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as Partes da Oferta, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” constante na página 29 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Administrador, Itaú Asset e Itaú DTVM, na qualidade de Cogestores

Na data deste Prospecto, o Administrador e os Cogestores integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador e os Cogestores mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) os Cogestores foram contratados pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo; e (ii) os Cogestores prestam serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. A prestação de serviços referida na alínea “ii” acima é regulada por meio de contratos celebrados entre o Administrador e os Cogestores.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, os Cogestores atuam na qualidade de gestores de carteira dos seguintes fundos administrados pelo Administrador, além do próprio Fundo:

Nome	Gestor	Administrador	PL (R\$) em 27/06/2023
Itaú Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Incentivados de Investimento em Infraestrutura Renda Fixa Crédito Privado	Itaú Asset	Intrag DTVM	1.019.990.392,26
Itaú Asset Rural Fiagro – Imobiliário	Itaú Asset	Intrag DTVM	989.670.893,14
Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário	Itaú Asset e Itaú Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Intrag DTVM	105.414.823,44
Itaú Precision Advanced Multimercado Crédito Privado Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	Itaú Asset	Intrag DTVM	557.960.008,20

O Administrador e os Cogestores estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Itaú Unibanco (Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Itaú Unibanco integram o mesmo conglomerado controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador e o Itaú Unibanco mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Itaú Unibanco foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo; e (ii) o Itaú Unibanco presta serviços de custódia qualificada de ativos de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. As prestações de serviços referidas na alínea “ii” acima são reguladas por meio de contratos de prestação de serviços de custódia e controladoria de fundo de investimento, celebrados entre o Administrador e o Itaú Unibanco. Como regra geral, tais contratos têm prazo de vigência até a liquidação integral das obrigações dos fundos de investimento.

O Administrador e o Custodiante estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como Coordenador Líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

O Administrador e o Coordenador Líder estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder, Itaú Asset e Itaú DTVM, na qualidade de Cogestores

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e os Cogestores integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com os Cogestores, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento geridos pelos Cogestores.

O Coordenador Líder e os Cogestores estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Itaú Unibanco (Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta serviços de controladoria, custódia qualificada e, igualmente, de distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder e o Itaú Unibanco estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Itaú Unibanco (Custodiante), Itaú Asset e Itaú DTVM, na qualidade de Cogestores

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e os Cogestores integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Itaú Unibanco e os Cogestores mantêm, na data deste Prospecto, a seguinte relação: o Itaú Unibanco foi contratado pelo Administrador dos fundos de investimento geridos pelos Cogestores para atuar como Custodiante do Fundo.

O Itaú Unibanco e os Cogestores estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Escriturador) e o Administrador

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Administrador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de a Itaú Corretora atuar como Escriturador do Fundo, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

O Administrador e a Itaú Corretora estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Escriturador), Itaú Asset e Itaú DTVM, na qualidade de Cogestores

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e os Cogestores integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

A Itaú Corretora e os Cogestores mantêm, na data deste Prospecto, a seguinte relação: a Itaú Corretora foi contratada pelo Administrador do Fundo gerido pelos Cogestores para atuar como Escriturador do Fundo, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimentos geridos pelos Cogestores.

Os Cogestores e a Itaú Corretora estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre Itaú Unibanco (Custodiante) e a Itaú Corretora (Escriturador)

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e a Itaú Corretora integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

A Itaú Corretora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de terem sido contratados para atuarem como Escriturador e Custodiante, respectivamente, da Oferta, e ainda, terem atuado como coordenadores em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta, também, serviços de controladoria e custódia qualificada e a Itaú Corretora serviços de escrituração.

O Itaú Unibanco e a Itaú Corretora estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Itaú Corretora (Escriturador)

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

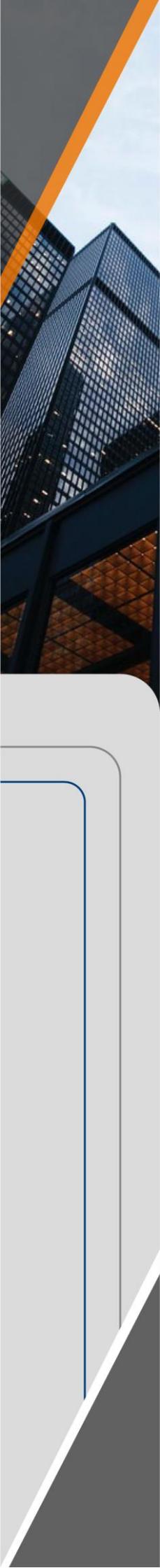
O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais a Itaú Corretora presta serviços de escrituração e, em algumas situações, de distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder e a Itaú Corretora estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

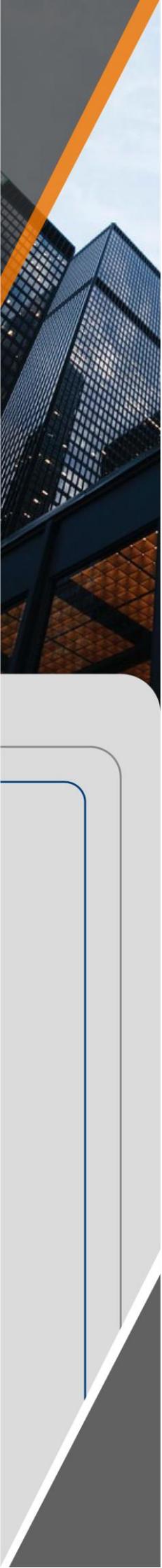
Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os Cogestores dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472.

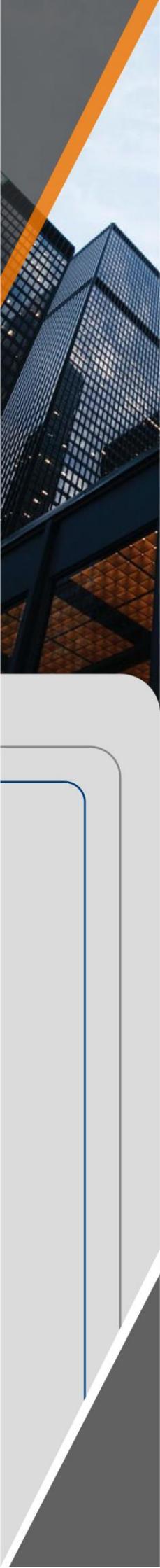
Nos termos do Regulamento, antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, os Cogestores, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foram contratados para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do art. 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), os Cogestores, o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador.

A distribuição das Cotas da 1ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e observarão o prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os Prestadores de Serviço do Fundo responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

As Instituições Participantes da Oferta não serão obrigadas a subscrever as Cotas da 1ª Emissão, sendo somente responsáveis pela colocação das Cotas da 1ª Emissão, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM nº 160, a rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM nº 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do art. 70 da Resolução CVM nº 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Participantes Especiais

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem, na qualidade de Participante Especial, do processo de distribuição das Cotas da 1ª Emissão efetuando esforços de colocação junto aos Investidores. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, os Participantes Especiais celebraram um Termo de Adesão com o Coordenador Líder.

A quantidade de Cotas da 1ª Emissão a ser alocada aos demais Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas da 1ª Emissão a ser distribuída pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, utilizando-se, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento, por tais Investidores, da Taxa de Distribuição. Caso o total arrecadado com a Taxa de Distribuição não seja suficiente para o pagamento dos custos totais de distribuição da Oferta, o saldo remanescente será pago pelo Fundo a título de encargos do Fundo.

Custos de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão

Comissões e Despesas ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota da 1ª Emissão (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta	% em Relação ao Valor da Cota da 1ª Emissão
Comissão de Coordenação ⁽⁵⁾	R\$ 500.000,00	R\$ 0,10	0,10%	0,10%
Comissão de Distribuição ⁽⁵⁾	R\$ 10.000.000,00	R\$ 2,00	2,00%	2,00%
Advogados	R\$ 210.000,00	R\$ 0,04	0,04%	0,04%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	R\$ 23.800,16	R\$ 0,01	0,01%	0,01%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 191.906,25	R\$ 0,04	0,04%	0,04%
Taxa de Registro ANBIMA (Oferta e FII)	R\$ 26.106,25	R\$ 0,01	0,01%	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$ 147.343,25	R\$ 0,03	0,03%	0,03%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$ 223.890,63	R\$ 0,05	0,05%	0,05%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 14.734,30	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
B3 - Taxa de Listagem	R\$ 12.354,38	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Anúncio de Início e Encerramento	R\$ 20.000,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Custos de registro em cartório de RTD	R\$ 20.000,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Custos de Marketing e Outras Despesas	R\$ 360.880,41	R\$ 0,07	0,07%	0,07%
Total	R\$ 11.751.015,63	R\$ 2,35	2,35%	2,35%

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

⁽²⁾ Os custos da distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão.

⁽³⁾ Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas da 1ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

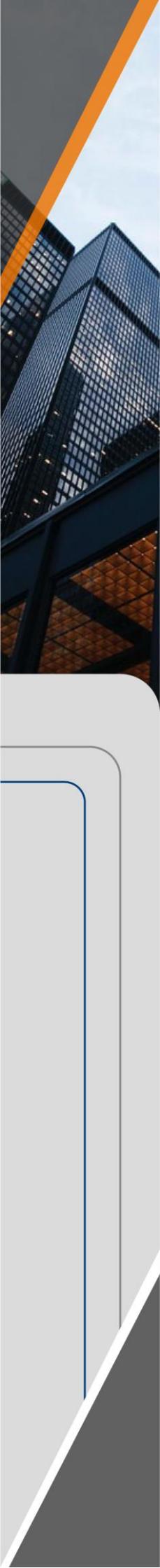
⁽⁴⁾ Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas da 1ª Emissão, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a subscrever Cotas da 1ª Emissão, da Taxa de Distribuição serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo os Cogestores ter de arcar com as despesas que o Coordenador Líder tenha incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta.

⁽⁵⁾ Os tributos incidentes sobre a Comissão de Coordenação e a Comissão de Distribuição não serão arcados pelo Fundo, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

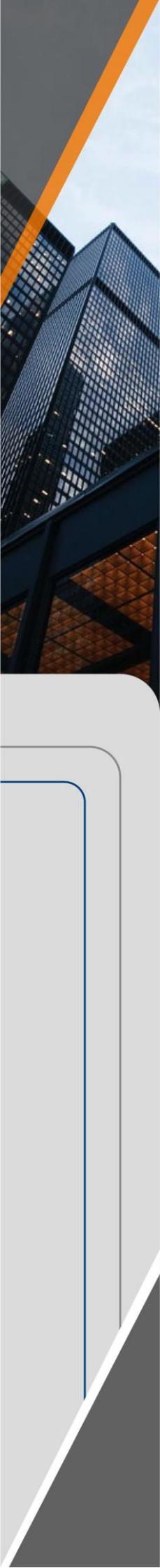
Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. **O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.**

Taxa de Registro da Oferta

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



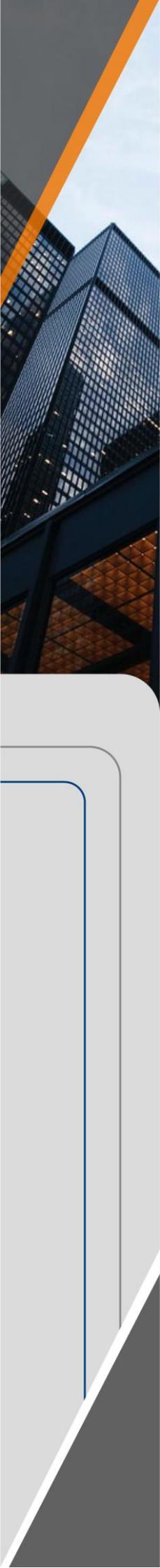
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

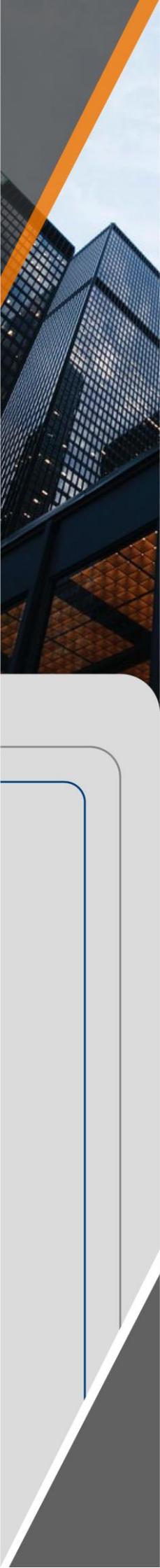
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

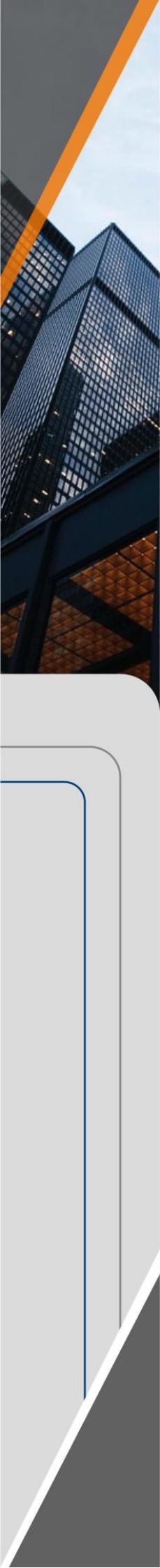
Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I – Instrumento de Constituição do Fundo e Regulamento

Anexo II – Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento

Anexo III – Estudo de Viabilidade

Anexo IV – Manual de Exercício de Voto

Anexo V – Procuração de Conflito de Interesses

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, serão incorporados por referência a este Prospecto, e estarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo” o respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Informe Anual” e “Demonstrações Financeiras”. A opção de download do documento está disponível no campo “Ações”); e
- **ADMINISTRADOR:** www.intrag.com.br (neste *website* clicar em “Documentos”, em seguida selecionar o filtro “Ofertas em Andamento” e no campo “Pesquisar” buscar por “ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e então localizar o documento desejado).

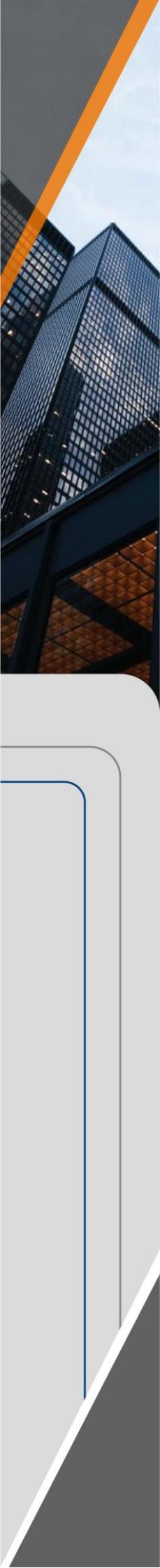
Caso, ao longo do período de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“Informações do Fundo”).

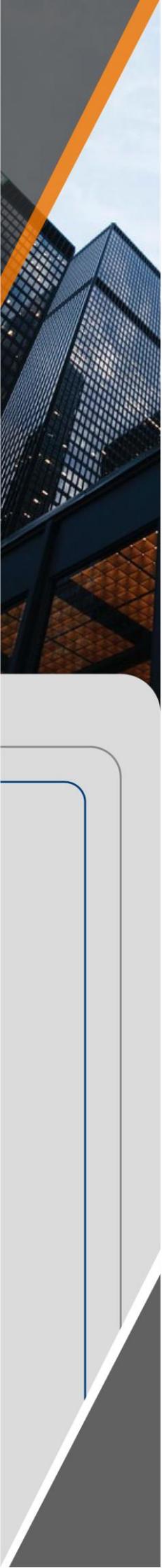
As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

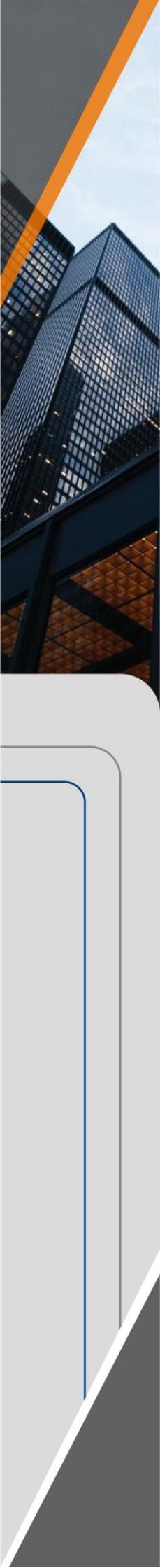
OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 23 A 38 DESTA PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP

At.: Aline C. Morais Oliveira / Cibele O. Bertolucci

e-mail: produtosestruturados@itau-unibanco.com.br

Website: www.intrag.com.br

Cogestores

Itaú Unibanco Asset Management Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo – SP

At.: Carlos Augusto Salamonde

Tel.: (11) 3003-7377

e-mail: atendimentoasset@itau-unibanco.com.br

Website: www.itauassetmanagement.com.br/

Itaú Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo – SP

At.: Fund of Funds

Tel.: (11) 4004 4828

e-mail: fof@itau-unibanco.com.br

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º andar (parte), 4º e 5º andares, São Paulo - SP

At.: Georg Predtechensky

Tel.: (11) 3708-8539

Fax: (11) 3708-8172

e-mail: georg.predtechensky@itaubba.com

Website: www.itau.com.br/itaubba-pt

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo – SP

Tel.: (11) 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h)

Website: www.itau.com.br

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo – SP

Tel.: (11) 4004-3131 – Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis das 9 às 18h)

e-mail: Fale Conosco do *website* Itaú Corretora (www.itaucorretora.com.br)

Website: www.itaucorretora.com.br

Empresa de Auditoria

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9-10º, 13-17º andares, São Paulo – SP

Tel. (11) 3674-3833

Fax.: (11) 3674-2060

e- mail: emerson.laerte@br.pwc.com

Website: <https://www.pwc.com.br/>

Assessor Legal do Fundo e dos Cogestores

I2A Advogados

Rua Butantã, nº 336, 4º andar, São Paulo – SP

Tel.: (11) 5102-5400

Advogado Responsável: Ronaldo Ishikawa

e-mail: rish@i2a.legal

Website: www.i2a.legal

Assessor Legal do Coordenador Líder

Landi, Rodrigues, Nakano e Giovannetti Advogados

Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, conjunto 218, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2348-4433

Advogado Responsável: Ronaldo Bassitt Giovannetti

e-mail: ronaldo@lrng.com.br

Website: www.lrng.com.br

Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, sobre as Cotas e a distribuição em questão, poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços a seguir indicados:

Itaú Unibanco Asset Management Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo – SP

Website: <https://www.itauassetmanagement.com.br/>

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Fundos”, em seguida clicar na aba “Listados”. Localizar e clicar em “Itaú Total Return Fundo De Investimento Imobiliário”. Nesta página, na seção “Histórico de Documentos – Informações Importantes”, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website clicar em “Fundos”, em seguida clicar na aba “Listados”. Localizar e clicar em “Itaú Total Return Fundo De Investimento Imobiliário”. Nesta página, na seção “Histórico de Documentos – Informações Importantes”, localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste website clicar em “Fundos”, em seguida clicar na aba “Listados”. Localizar e clicar em “Itaú Total Return Fundo De Investimento Imobiliário”. Nesta página, na seção “Histórico de Documentos – Informações Importantes”, localizar a “Lâmina”.

Itaú Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º Andar (parte) São Paulo – SP

Website: <http://www.itaucorretora.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Prospecto” em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Anúncio de Início” em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar a Lâmina, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Lâmina” em “Ofertas em Andamento”.

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo – SP

Website: <https://www.intrag.com.br/intrag-pt/>

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Documentos”, em seguida selecionar o filtro “Ofertas em Andamento” e no campo “Pesquisar” buscar por “ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e então localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website clicar em “Documentos”, em seguida selecionar o filtro “Ofertas em Andamento” e no campo “Pesquisar” buscar por “ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e então localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste website clicar em “Documentos”, em seguida selecionar o filtro “Ofertas em Andamento” e no campo “Pesquisar” buscar por “ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e então localizar a Lâmina.

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas>

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2024” e, então, localizar “ITRI11 – Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII de Investimento Imobiliário”, selecionar “2024” e, então, localizar o “ITRI11 - Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2024” e, então, localizar “ITRI11 – Lâmina”.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Prospecto, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2024 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2024 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2024 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a “Lâmina”.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto".

Para acessar o Anúncio de Início, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão" e, então, localizar o "Anúncio de Início".

Para acessar a Lâmina, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão" e, então, localizar a "Lâmina".

14.2. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

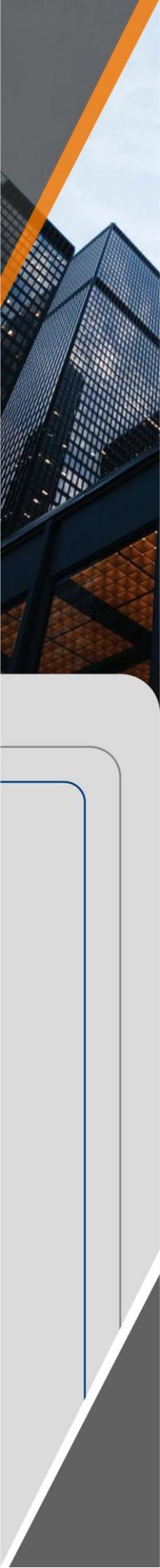
Para os fins da Resolução CVM nº 160, o Administrador declara que o Fundo encontra-se devidamente registrado perante a CVM.

14.3. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

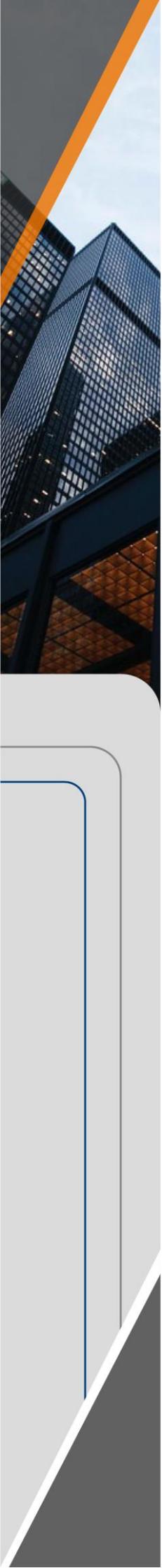
O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160.

Neste sentido, o Administrador declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM nº 160, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

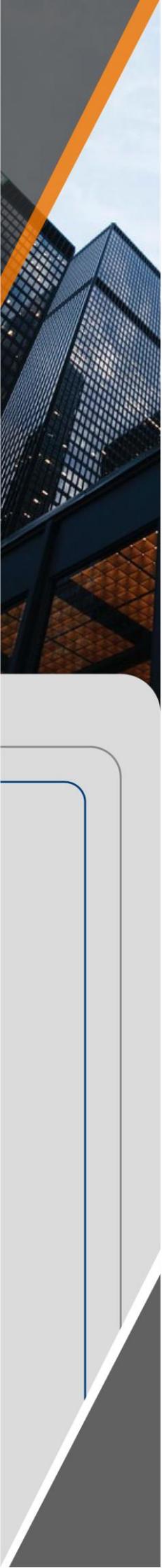
O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pelos Cogestores e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

15.1. Sumário do Fundo

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas da 1ª Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo I e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 23 a 38, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas da 1ª Emissão. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas da 1ª Emissão.

15.1.1. Visão Geral

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável.

O Fundo, nos termos do item 3 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. No âmbito da 2ª Série, os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais, Corporate, Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco*.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas) ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O SECURITIES ACT DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O INVESTMENT COMPANY ACT DE 1940, BEM COM SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA US PERSONS (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O REGULATION S E O SECURITIES ACT DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

15.1.2. Política de Investimento

O Fundo tem o objetivo de obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento, na forma prevista na regulamentação aplicável, nos Ativos.

O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelos Cogestores, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e a Política de Investimento.

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 1ª Emissão poderão ser aplicados, durante o Período de Distribuição, na forma prevista no item “Aquisição de Ativos durante o Período de Distribuição”, abaixo.

Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento e, ainda, o quanto disposto na regulamentação aplicável.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelos Cogestores ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

15.1.3. Aquisição de Ativos durante o Período de Distribuição

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 1ª Emissão poderão ser aplicados, durante o período previsto para a primeira liquidação e a última liquidação no âmbito da Oferta, indicada no item 5 "Cronograma", na página 39 deste Prospecto, da seguinte forma: (1) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta nos Ativos de Liquidez; e (2) após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da 1ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no art. 73 da Resolução CVM nº 160 serão aplicados somente nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b) e (d) do subitem 4.2.3 do Regulamento.

15.1.4. Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, dos Cogestores e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e (ii) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme item 7.3 do Regulamento.

A Taxa de Administração é calculada e apropriada em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Exclusivamente durante os 03 (três) primeiros meses de atividade do Fundo, não será cobrada a Taxa de Administração. Sendo certo que a partir do 4º (quarto) mês, a Taxa de Administração, automaticamente, passará a ser cobrada conforme os termos acima, sem necessidade de quaisquer procedimentos adicionais por parte do Administrador.

Exclusivamente durante o período compreendido entre Data de Emissão e o Patrimônio Mínimo Inicial, conforme abaixo definidos, a Taxa de Administração será normalmente provisionada, entretanto seu pagamento será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à confirmação de que o Patrimônio Mínimo Inicial tenha sido atingido.

Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo, poderá ser devida pelos Cotistas uma taxa de distribuição primária, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas.

Os recursos captados a título de taxa de distribuição serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

Não haverá cobrança de ingresso ou taxa de saída.

15.1.5. Remuneração dos Cogestores

Na hipótese de destituição dos Cogestores, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), este receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos acima, a que os Cogestores fazem jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

Considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como Cogestores de carteira de valores mobiliários. Nestas hipóteses, o Administrador poderá rescindir o Contrato de Gestão independentemente de realização de assembleia geral extraordinária de Cotistas, a partir do momento em que tomar conhecimento da ocorrência de tais eventos.

A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 7.7. do Regulamento será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída aos novos Cogestores que venha a ser indicado em substituição aos Cogestores; ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada aos Cogestores, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida aos novos Cogestores não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade, sendo certo, desse

modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

15.1.6. Remuneração do Custodiante

Pelos serviços de custódia, o Custodiante fará jus a uma remuneração fixa mensal, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme prevista no Contrato de Custódia.

15.1.7. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador ou dos Cogestores; (d) escolha do substituto do Administrador ou dos Cogestores; (e) emissão de novas cotas, exceto em caso de nova emissão em decorrência do Capital Autorizado; (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (g) dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas; (k) alteração da Taxa de Administração, nos termos da regulamentação aplicável; (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses estabelecida na regulamentação aplicável; e (m) alteração do prazo de duração do Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os Cogestores dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472.

15.1.8. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas

O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou por correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4 do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 do Regulamento, alíneas "b", "c", "d", "f", "g", "i", "k" e "l", que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou os Cogestores; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Cogestores; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, 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.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nas alíneas acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, bem como por outros meios, inclusive eletrônicos, disponibilizados pelo Administrador, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 15.3 do Regulamento.

Os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador ou dos demais prestadores de serviço do Fundo e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico bem como por outros meios, inclusive eletrônicos, disponibilizados pelo Administrador; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 15.3 do Regulamento e desde que sejam observadas as formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.1.9. Propriedade Fiduciária dos Imóveis

Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, na forma permitida no subitem 4.4.6 do Regulamento, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe por si ou pelos Cogestores administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6. do Regulamento, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas nos termos do Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo. Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e os empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6 do Regulamento ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e aos empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6 do Regulamento, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, observada a hipótese prevista no subitem 10.4.1. do Regulamento.

15.1.10. Política de Exercício de Voto

Os Cogestores exercerão o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos, aos Ativos de Liquidez e aos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representantes deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Os Cogestores, se verificarem potencial conflito de interesses, deixarão de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e aos Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo Fundo.

Os Cogestores exercerão o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do Fundo, sendo que os Cogestores tomarão as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de exercício de voto utilizada pelos Cogestores pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.itauassetmanagement.com.br e www.itau.com.br).

15.1.11. Encargos do Fundo

Além da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do Auditor; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no Regulamento e relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no Regulamento, Ativos e Ativos de Liquidez, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral de

Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do Fundo; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, os Cogestores em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no Regulamento, e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; e (xvi) taxa de ingresso e de saída dos Fundos Investidos;

Os custos com a contratação de terceiros para a realização dos serviços de (i) escrituração de Cotas; (ii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, e (iii) serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão suportados pelo Administrador.

Caso o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o Administrador, mediante notificação recebida dos Cogestores, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 15 do Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no parágrafo acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo a título de resgate de suas cotas para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto no subitem 10.4.1 do Regulamento.

15.1.12. Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo possui escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano. As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente pelo Auditor Independente que, para efeito contábil, considerará como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM. 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.

15.1.13. Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no item 16 e seus respectivos subitens do Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas: (i) desinvestimento com relação a todos os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o item 4.5 e seu respectivo subitem do Regulamento; (ii) renúncia e não substituição dos Cogestores ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência; (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, observado o disposto no subitem 1.3.2 do Regulamento; ou (iv) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos demais Ativos e Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, nos termos do item 10.4.1 do Regulamento.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no Regulamento, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no do Regulamento e demais Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, observado, se for o caso, o item 10.4.1. do Regulamento.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, deduzido das despesas e demais exigibilidades do Fundo, pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo mediante a prévia alienação dos ativos integrantes de sua carteira, com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.3.1 do Regulamento.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) 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 (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 16.5 do Regulamento, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

15.1.14. Prestadores de Serviço do Fundo

Breve Histórico do Administrador

O Fundo é administrado pela **Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a operar no mercado de capitais brasileiro.

O Administrador é controlado diretamente pelo Itaú Unibanco S.A., que detém 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das cotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de fundos de investimento no País.

O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando a atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na política de investimento.

O Administrador exerce suas atividades buscando sempre as melhores condições para os fundos de investimentos, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses do cliente, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com ele mantida.

Exerce, ou diligência para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades de administração dos ativos dos seus clientes, ressalvado o que dispuser a mesma sobre a política relativa ao exercício de direito de voto com relação a participações acionárias.

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração do Administrador é a Sra. Roberta Anchieta da Silva, cuja experiência profissional consiste no seguinte:

Roberta Anchieta da Silva possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, atuando na Asset Management e na administração fiduciária do maior banco privado da América Latina, Roberta desenvolveu suas principais competências nas áreas de gestão e controle de riscos; desenvolvimento e estruturação de fundos de investimento, ETF's e carteiras administradas; análise de negócios e estratégias de gestão de fundos. Iniciou sua carreira no Itaú Unibanco como Trainee da Área de Mercado de Capitais em janeiro de 2000, ocupou vários cargos, incluindo o de Analista de Produtos Asset, de julho de 2000 a setembro de 2005, de Gerente de Estruturação de Produtos Asset, de outubro de 2005 a abril de 2017, Superintendente de Administração Fiduciária, de maio de 2017 a junho de 2022 e Diretora de Administração Fiduciária desde julho de 2022. É bacharel em Matemática Aplicada e Computacional pela UNICAMP, possui Mestrado profissionalizante em Modelagem Matemática para Finanças pela USP e MBA em Finanças pelo IBMEC (atual INSPER). Por fim, possui atuação junto ao mercado como Coordenadora da Comissão Temática de Administração e Custódia da ANBIMA, desde maio de 2017, onde é responsável por contribuir e coordenar com o debate e a elaboração de propostas para desenvolver a atividade de administração fiduciária e de custódia de ativos, bem como para aprimorar a regulação e as boas práticas do setor. Também, é representante da entidade nas discussões deste fórum junto aos reguladores, tais como: custo de observância, aprimoramento de regras contábeis, regras de liquidez, entre outras.

Principais Atribuições do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento: a) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo; b) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; c) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo; d) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente

autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; e) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" até o término do procedimento; f) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis; g) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; h) observar as disposições constantes do Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo, se houver, bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas; i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; j) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor; k) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e l) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6 do Regulamento, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Todavia, na forma do item 1.2 do Regulamento, será vedado ao Administrador: (a) receber depósito em sua conta corrente; (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade; (c) contrair ou efetuar empréstimos; (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (e) aplicar no exterior recursos captados no país; (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (g) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cogestores, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6 do Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, eleito(s) nos termos do item 15.6 do Regulamento; (j) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6 do Regulamento; (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável e no Regulamento; (l) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos de titularidade do Fundo; (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (n) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista na alínea "j" não impede a eventual aquisição, pelo Fundo, nas hipóteses previstas no subitem 4.4.6 do Regulamento, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Observadas as vedações constantes do item 1.2 do Regulamento, o Fundo poderá emprestar ou tomar empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Breve Histórico da Itaú Asset (Cogestor)

A Itaú Asset presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 anos.

A Itaú Asset tem conhecimento do mercado financeiro local e atua de modo competitivo e independente, em todos os segmentos do mercado financeiro, oferecendo soluções, serviços, produtos e consultoria especializada. Os clientes do Itaú Unibanco contam com mais de 4.700 (quatro mil e setecentos) pontos de atendimento e 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos) caixas eletrônicos em todo o Brasil.

Pioneiro no desenvolvimento de produtos e serviços para o mercado de capitais, com uma estrutura totalmente dedicada e capacitada para prover serviços de alta qualidade e grande número de serviços agregados, o Itaú Unibanco atua há mais de 35 (trinta e cinco) anos na prestação de serviços de custódia e controladoria para fundos e clubes de investimento e carteiras administradas. O Cogestor tem realizado nos últimos anos contínuos investimentos em tecnologia, processos e pessoas com o objetivo de ampliar e aprimorar a prestação de serviços ao mercado de capitais. A estratégia de investir constantemente na qualificação das equipes, excelência dos serviços, tecnologia e soluções inovadoras levou o Itaú Unibanco a conquistar, pela quarta vez consecutiva, o prêmio de melhor custodiante local para clientes brasileiros e pela terceira vez para clientes internacionais, além de ser o melhor custodiante da Região América e Caribe, segundo a revista *Global Custodian* (Edição *Winter 2011, 2011 Agent Banks in Emerging Markets Survey*).

A Itaú Asset Management, responsável pela atividade de gestão de recursos de terceiros do Itaú Unibanco, está hoje entre os maiores gestores privados de recursos de terceiros do Brasil com mais de R\$ 880,5 bilhões em ativos sob gestão (ANBIMA, setembro de 2023), *market share* de 13,9% do mercado brasileiro, mais de 2,7 milhões de clientes e 200 profissionais. Sua experiência em gestão remonta ao ano de 1957, quando lançou o primeiro fundo mútuo brasileiro. Nas últimas seis décadas evoluímos em soluções de investimento com uma estrutura focada em gestão, oferecendo um amplo e sofisticado portfólio adequado às particularidades de cada segmento de clientes. Como consequência desse trabalho baseado em disciplina, foco e ética, recebemos diversos prêmios ao longo da nossa história, entre eles, eleitos 10 vezes e pelo 6º ano consecutivo como a Melhor Gestora de Fundos pela Revista Guia EXAME de Investimentos 2018. Neste contexto, também destacamos as avaliações recebidas pelas agências de *Ratings da Fitch Ratings e Standard & Poor's Global Ratings* quanto qualidade de gestão de investimento e práticas de administração de recursos de terceiros:

"Em setembro de 2019, a *Fitch Ratings* reafirmou o Rating de Qualidade de Gestão de Investimento da Itaú Asset Management em "Excelente" refletindo a opinião da Fitch de que a gestora tem capacidade e características operacionais extremamente fortes em relação às estratégias de investimentos oferecidas".

"A *Standard & Poor's Global Ratings* afirmou, em setembro de 2017, o Rating de Práticas de Administração de Recursos de Terceiros da Itaú Asset Management (IAM) em AMP-1 (Muito Forte)".

O time de análise de crédito da Itaú Asset Management é responsável pela análise e aprovação dos *deals* e prevenção da deterioração do risco de crédito da carteira. Tal área conta com os seguintes pontos: (i) estrutura de pesquisa, com times dedicados de análise fundamentalista, econômica e quantitativa; (ii) experiente time de gestão, composto por 10 profissionais com média de 8 anos de mercado; (iii) amplitude de gestão, com amplo acesso ao mercado (empresas e originadores) e discussões de mais de 300 *deals* em 2019; e (iv) performance consistente, exercida com resiliência nos últimos eventos de Crédito. Atualmente (31/Ago/2020) possui um patrimônio sob gestão de R\$ 217 bilhões em fundos dedicados à estratégia de crédito e conta com uma carteira de R\$ 102 bilhões em ativos de crédito. Destaque da carteira para ativos dos setores relacionados à infraestrutura: (i) Energia: R\$ 12,5 bilhões; (ii) Concessões Rodoviárias: R\$ 4,8 bilhões; (iii) Óleo e Gás: R\$ 2,8 bilhões. Deste total, R\$ 800 milhões são debêntures enquadradas na Lei 12.431.

Ainda, a Itaú Asset Management possui (i) equipes de risco gerencial de Mercado, a qual é responsável pelo monitoramento diário do risco do fundo por equipes independentes e da própria Itaú Asset Management; (ii) time de ESG (Ambiental, Social e Governança), o qual visa a minimização dos riscos sob a ótica ambiental, social e de governança corporativa, que podem comprometer as emissões de infraestrutura; (iii) área jurídica, composta por 12 profissionais, a qual é responsável pela avaliação da estrutura da dívida pelo ponto de vista legal, garantindo formalização adequada de garantias e *covenants*; e (iv) área de prevenção de lavagem de dinheiro, responsável pela análise minuciosa sobre os negócios do emissor e sócios.

Principais atribuições do Cogestor

O Cogestor Itaú Asset, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, tem poderes para exercer os direitos inerentes aos Ativos, inclusive o de comparecer e votar, em nome do Fundo, nas assembleias gerais ou especiais de interesse do Fundo, conforme o caso.

Dentre suas atribuições, o Cogestor será responsável, para todos os fins de direito, pela seleção dos CRI e demais ativos imobiliários, exceto cotas de outros fundos de investimento imobiliários, a serem adquiridos pelo Fundo, bem como o seu monitoramento.

O Administrador e/ou o Custodiante, em nenhuma hipótese serão responsáveis pela seleção dos ativos imobiliários que comporão a carteira do Fundo, sendo os Cogestores, nos termos acima os únicos responsáveis pela seleção e monitoramento dos referidos Ativos.

Sumário da Experiência Profissional do Cogestor

Na data deste Prospecto, as pessoas dos Cogestores envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos de crédito privado são as seguintes:

Sérgio Mychkis Goldstein: Sérgio iniciou a sua carreira em 1998 no Banco BBA Creditanstalt S.A., atual Itaú Unibanco. Exerceu diversas posições dentro do departamento jurídico do Itaú Unibanco tendo atendido as áreas de Banco de Investimento/Mercado de Capitais, Project Finance, Reestruturação de Dívidas e Tributário. Sérgio faz parte do Programa de Sócios do Itaú Unibanco desde 2012 e tornou-se Diretor Jurídico Estatutário em 2015, responsável por todo o Banco de Atacado e pelo Tributário do Grupo Itaú Unibanco. Passou a atuar na Itaú Asset Management Ltda. a partir de 2020. Responsável pelo Comitê de Finanças da ANBIMA e Comitê de Renda Fixa desde 2015 e Vice-Presidente do Fórum de Estruturação de Mercado de Capitais da ANBIMA desde 2019. Sérgio é bacharel em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Mestre em Direito Financeiro pela Boston University School of Law.

Felipe Wright, CFA: Felipe iniciou sua carreira no mercado financeiro no Credit Suisse Hedging-Griffo. Em 2013 ingressou na Itaú Asset Management Ltda., tendo passado pela área de Renda Variável e posteriormente se juntou à equipe de Crédito Privado. Desenvolveu sua carreira na área, sendo responsável pela gestão e análise de diversos setores da economia. Felipe possui graduação em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas e também é um profissional CFA Chartholder.

Ricardo Heil Martins: Ricardo iniciou sua carreira em 2001 no Unibanco e construiu sua carreira na área de Project Finance, nos últimos anos no time do Banco Itaú BBA S.A. Com foco nos setores de infraestrutura, ao longo de sua carreira liderou inúmeros trabalhos de assessoria a clientes e estruturação de financiamentos de projetos de infraestrutura de transportes (rodovias, aeroportos e mobilidade urbana), saneamento, energia (transmissão e geração) e O&G. Ingressou na Itaú Asset Management Ltda. em 2020. Ricardo possui graduação em Economia pela Universidade de São Paulo.

Mariana Pellegrini, CFA: Mariana iniciou sua carreira como analista de operações estruturadas na S&P Global Ratings, cobrindo o setor entre 2012 e 2016 e posteriormente cobriu o setor de instituições financeiras até 2019. Antes de ingressar na Itaú Asset Management Ltda. em 2021, trabalhou na Compass Group entre 2019 e 2021, como analista de renda variável e crédito, cobrindo o setor de *utilities* e produtos estruturados. Mariana possui graduação em administração de empresas pela Fundação Getulio Vargas e é CFA Charterholder.

Fabiane Verdi Cunha: Fabiane iniciou sua carreira em 2003 como Trainee no Banco Itaú BBA S.A., onde permaneceu desde então. Atuava desde 2007 em Concessão de Crédito do Atacado, conduzindo a gerência responsável pelo Setor de Energia Elétrica, um dos setores de maior exposição do banco, desde 2016. Ingressou na Itaú Asset Management Ltda. em 2021. Fabiane possui graduação em Administração pela FGV-SP e Contabilidade pela FEA-USP.

Gabriel Maitan Pegorer: Gabriel iniciou sua carreira em 2016 no Itaú Unibanco como analista da mesa de gestão de Fund of Funds (FoF) do banco. Desenvolveu sua carreira na área de FoF Portfolio Solutions, sendo responsável pela gestão de fundos exclusivos, interação com os canais e clientes do banco, além da análise de diversos tipos de fundos de investimento da indústria (Crédito Privado, Multimercados, Renda Variável, Alternativos). Ingressou na Itaú Asset Management Ltda. em 2021. Gabriel é graduado em Administração de Empresas pela FGV- EAESP e possui a certificação CGA.

Rafael Zapata Lusni: Iniciou na mesa de operações da Itaú Asset no final de 2011. Após um período na gestão de caixa dos fundos e trading de crédito privado local, passou a atender os fundos de crédito offshore. Em 2019 juntou-se a equipe de Crédito da Itaú Asset Management Ltda., atuando em todos os processos de gestão dos fundos como alocação de ativos, rebalanceamento e gestão de liquidez dos portfólios e manutenção dos fundos aderentes aos mandatos e limites de risco. Também desempenhou os trabalhos de BI da mesa, como acompanhamento das carteiras dos principais concorrentes e métricas consolidadas do mercado de crédito. É graduado em Economia pela PUC-SP e Mestre em Economia e Finanças pelo INSPER.

Tadeu Ruzza Barreto: Atua há 13 anos com análise e concessão de crédito para o agronegócio. Antes de ingressar na Itaú Asset Management Ltda. em 2022, passou por bancos como Original, Santander e Fibra como líder comercial vendendo produtos e serviços financeiros para toda a cadeia agro. Atuou como *head* de agronegócios da Valora Gestora de Recursos e foi um dos sócios fundadores da Brave Asset, gestora com foco em crédito estruturado e com grande atuação no mercado agro. Nas gestoras por onde passou fez parte do time de gestão de fundos líquidos e fundos estruturados de crédito. Formado em Engenharia Agrônoma pela ESALQ-USP, tem largo conhecimento do setor, seus desafios, particularidades e oportunidades.

Felipe Palmero Bilia: Iniciou sua carreira como Trainee no Banco Itaú BBA em 2022, com passagem pelas áreas de Crédito, Debt Capital Markets, Real Estate, e por fim na Itaú Asset Management, onde foi efetivado em 2023. Felipe é graduado em Engenharia Mecânica pela EESC-USP.

Breve Histórico da Itaú DTVM (Cogestor)

Com escritórios em São Paulo e Nova York, o Itaú Fund of Funds é a área do banco Itaú responsável pela arquitetura aberta de investimentos. Desde 1997, oferece a seus clientes soluções de investimentos que envolvem terceiros através de uma gestão ativa e curadoria minuciosa dos melhores gestores e fundos do mercado local e internacional. O Cogestor é uma empresa do conglomerado financeiro Itaú Unibanco, constituída em 1972, com foco em gestão tanto de fundos de investimento coletivos quanto de fundos de investimento exclusivos e reservados.

Na data deste Prospecto, o Cogestor possuía aproximadamente R\$ 240.000.000.000,00 (duzentos e quarenta bilhões de reais) sob gestão.

O Itaú Unibanco S.A. é detentor de 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das ações preferenciais do Cogestor, sendo que as demais ações do Cogestor são detidas pelo Itaú BBA Participações S.A.

A área possui equipe dedicada a área de investimentos alternativos, desde 2017, cobrindo diferentes segmentos como Fundos Imobiliários, Private Equity, Fundos em Participação, Infraestrutura, Fundos de Desenvolvimento Imobiliário, e Co-Investimentos em diferentes setores da economia.

Principais Atribuições do Cogestor

O Cogestor Itaú DTVM, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, tem poderes para exercer os direitos inerentes às cotas de fundos imobiliários adquiridas pelo Fundo, inclusive o de comparecer e votar, em nome do Fundo, nas assembleias gerais ou especiais de interesse do Fundo, conforme o caso.

Dentre suas atribuições, o Cogestor será responsável, para todos os fins de direito, pela seleção das cotas de outros fundos de investimentos imobiliários, e qualquer ativo de exposição ao ramo imobiliário, que não crédito, a serem adquiridos pelo Fundo, bem como o seu monitoramento.

O Administrador e/ou o Custodiante, em nenhuma hipótese serão responsáveis pela seleção dos ativos imobiliários que comporão a carteira do Fundo, sendo os Cogestores, nos termos acima os únicos responsáveis pela seleção e monitoramento das referidas cotas.

Sumário da Experiência Profissional do Cogestor

Marcelo Segalis: iniciou a sua carreira em 2006 na Paraty Investimentos onde ficou até 2008 passando pelas áreas de Operações e Risco. Em 2008 juntou-se ao Royal Bank of Canadá onde atuou na área de Fund of Funds até a sua saída. Em 2010 juntou-se ao time de Fund of Funds do Itaú Unibanco onde hoje é o superintendente de investimentos e participante do Programa de Sócios do Itaú Unibanco desde 2021. Marcelo é formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e mestre em Economia pela FGV-EESP. Possui a Certificação em Investimentos Alternativos, CAIA e a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Tatyana Wolff Katalan: Iniciou no mercado financeiro em 2004 como analista de ações nos setores de commodities, logística e bens de capital, em family office. Ampliou seu universo de cobertura na bolsa brasileira, com passagem pelo Safra Asset Management e BRZ investimentos, adquirindo conhecimento nos setores de Consumo e Varejo. Desde 2010 iniciou no Setor Imobiliário no Brasil e México, com foco nas empresas de construção civil, shoppings e propriedades comerciais, pela HSBC Asset Management, onde se tornou gestora de fundo de ações com mandato de dividendos e Sustentabilidade. Em 2017 passou a fazer gestão do fundo de fundos imobiliário na Bradesco Asset. Se juntou ao Itaú em 2019, na área de Fund of Funds, onde é atualmente responsável pelos investimentos em Real Estate. Tatyana é formada em Administração de Empresas e possui pós-graduação em Finanças pelo IBMEC-SP (Insper) e possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Ronaldo Andrade: Iniciou no mercado financeiro em 2004 como analista na Capitânia Investimentos. Posteriormente se juntou ao time da Vision Brazil atuando com trading e gestão de portfólio em diversos mercados como juros, moedas, commodities e investimentos alternativos. Neste período no segmento de alternativos, participou de investimentos em Private Equity, Real Estate, Crédito Privado, Special Situations, Recursos Naturais e Infraestrutura. Se juntou ao Itaú em 2014, inicialmente no time do Private Banking foi responsável por análise e advisory de investimentos alternativos. Desde 2017, integra o time do Itaú Fund of Funds como responsável pelos investimentos em Private Equity, Crédito Privado, Special Situations, Recursos Naturais e Infraestrutura. Ronaldo é formado em Física pelo Instituto de Física da USP, é CFA Charterholder e possui o Certificate in Quantitative Finance (CQF), Certified Financial Planner (CFP) e a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Mathias Wirts: Iniciou sua carreira em 2016 no Itaú Unibanco, na área de Research, onde hoje é focado em Private Markets. Mathias é formado em Engenharia Mecânica (major) e Administração, Negócios e Marketing (Minor) no Instituto Mauá de Tecnologia e possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Thiago Vieira Pereira: Iniciou a sua carreira no mercado financeiro em 2009 como analista na BCSUL Verax Serviços Financeiros. Juntou-se ao Itaú, em 2011, na área de administração de fundos de terceiros, atuando na ampliação de produtos e serviços, inclusive desenvolvendo o Núcleo de Gestão da Intrag DTVM, atuando como gestor de mandatos de fundos exclusivos e ilíquidos (FIPs e FIDCs). Desde 2016, faz parte do time de Fund of Funds do Itaú Unibanco onde atualmente é o responsável pela estrutura de Business Development. Thiago é formado em Administração de Empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, MBA em Finanças, Investimentos e Risco pela FGV/SP e Business and Development Program in Finance na London School of Business and Finance. Possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Rômulo Monteiro Santos: Rômulo iniciou no mercado financeiro em 2014 na Ágora CTVM como estagiário de mesa de operações. Em 2017 ingressou no Itaú Unibanco como Trainee fazendo job rotation pelas diretorias de risco com alocação final na Diretoria de riscos de mercado na tesouraria. Em 2020 iniciou na Spectra Investments onde atuou na execução de deals em teses de Private Equity, Venture Capital, Distressed, Litigation Finance, Mineração, Search Funds: via fundos, mercado secundário e investimentos diretos em equity. Foi responsável pela gestão de caixa dos fundos, estruturação de hedge cambial, negociação de termos de ISDA com bancos internacionais para operações com derivativos de balcão. Em outubro de 2022 retornou ao Itaú para atuar na gestão de FoF alternativos e negociação de alternativos no mercado secundário.

Shairah Figueiredo: Shairah iniciou sua carreira em 2022 no Itaú Unibanco, na área de Research, com foco no setor imobiliário. Shairah é formada em Engenharia Civil da Escola Politécnica da USP.

Breve Histórico do Coordenador Líder

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 424,3 bilhões, em dezembro de 2022¹. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)².

¹ Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaub.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/125017f2-5b74-2041-71f8-57f794c6a1a8?origin=2>

² Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaub.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/4e307fd2-11c1-e652-610b-49b1f0ac8e49?origin=2>

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

O Itaú BBA, além de estar classificado como *top 3* nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e *M&A* nos últimos 13 anos, segundo a Dealogic e ANBIMA³, tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil através diversos prêmios por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney⁴. Em 2022, o Itaú BBA foi escolhido como o Banco do Ano pela Latin Finance⁵, o Melhor Banco de Investimentos do ano pela Global Banking and Finance⁶ e *Best Equity Bank* do ano pela Global Finance⁷. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o Melhor M&A do ano pela Global Finance⁸. Em 2020, o Itaú BBA foi escolhido como o *Best Equity Bank* do ano pela Global Finance⁹ como o Melhor Departamento Interno Jurídico do ano pela Leaders League¹⁰.

Breve Histórico do Itaú Unibanco S.A. (Custodiante)

O Itaú Unibanco S.A. presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 (trinta) anos. O Itaú Unibanco S.A. tem conhecimento do mercado financeiro local. Atua, de modo competitivo e independente, em todos os segmentos do mercado financeiro, oferecendo um leque completo de soluções, serviços, produtos e consultoria especializada. O Itaú Unibanco obteve certificação de qualidade ISO 9001 para várias modalidades de serviços de custódia. Em âmbito internacional, tal certificação foi obtida para custódia de: (i) ativos de investidores não residentes; (ii) Recibos de Depósitos Americanos (ADRs); e (iii) fundos offshore. No âmbito doméstico, destaca-se tal certificação na prestação de serviços relacionados a: (i) custódia e controladoria para fundos de investimento em geral; e (ii) fundos estruturados (FIDC, FIP e FII); e (iii) carteiras administradas.

Principais Atribuições do Custodiante

Nos termos da Resolução CVM nº 31, o serviço de custódia para investidor compreende: (a) a conservação, o controle e a conciliação das posições de valores mobiliários detidas pelo Fundo em conta de custódia mantida em nome do Fundo; (b) o tratamento das instruções de movimentação recebidas do Administrador, na qualidade de representante do Fundo; (c) o tratamento dos eventos incidentes sobre os valores mobiliários custodiados.

Para a prestação dos serviços o custodiante mantém vínculos com depositários centrais para a manutenção dos valores mobiliários em contas de depósito centralizado na forma da Resolução CVM nº 31/21. O Custodiante também é a instituição responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Breve Histórico da Itaú Corretora (Escriturador)

A Itaú Corretora, 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 sob o nº 61.194.353/0001-64, vem oferecendo produtos e serviços de qualidade para seus clientes desde 1965 e é uma das corretoras líderes no Brasil desde a sua fundação até os dias de hoje. Atua na B3 para todos os tipos de investidores, além de ter forte atuação no mercado de *Home Broker*, com o site www.itaucorretora.com.br. A Itaú Corretora é uma das maiores corretoras do mercado, oferecendo aos seus clientes assessoria e recomendações, conveniência e comodidade. Atua para clientes pessoa física, clientes institucionais e estrangeiros, e amplo reconhecimento internacional, possui analistas premiados e com forte posição no ranking da *Institutional Investor* e extensa cobertura de 127 (cento e vinte e sete) companhias de capital aberto.

Principais Atribuições do Escriturador

Nos termos da Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, o serviço de escrituração compreende: (i) exercer suas atividades com boa fé, diligência e lealdade em relação aos interesses dos emissores e dos titulares de valores mobiliários, sendo vedado privilegiar seus próprios interesses ou de pessoas a ele vinculadas; (ii) manter contas de valores mobiliários individualizadas em nome dos titulares do valor mobiliário; (iii) assegurar que os registros relativos às transferências e constituições de direitos, de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários escriturados sejam feitos no menor prazo possível e que estejam amparados em documentos juridicamente válidos; (iv) efetuar, no menor prazo possível e sem prejuízo da segurança necessária, as transferências, inscrições e averbações nas contas de valores mobiliários; (v) tomar todas as medidas cabíveis para o pagamento de proventos deliberados e pagos pelo emissor, quando o titular do valor mobiliário não possuir informações cadastrais atualizadas; (vi) responder pela legitimidade e pela veracidade dos registros das movimentações efetuadas e da titularidade dos valores mobiliários; (vii) registrar nas contas de valores mobiliários as modificações dos valores mobiliários, após recebimento de instrução do contratante que comunique os eventos sobre eles incidentes; (viii) praticar os atos de sua responsabilidade envolvidos com o repasse aos investidores e aos depositários centrais dos valores devidos por força de eventos incidentes sobre os valores mobiliários; (ix) repassar ao contratante os valores previamente recebidos dos investidores, relativos ao exercício de direitos de subscrição e conversões, entre outros; (x) registrar os direitos de fruição ou de garantia, assim como outros

³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos>

⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁷ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁸ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

¹⁰ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

gravames sobre os valores mobiliários, quando solicitado pelos respectivos titulares, diretamente ou por meio de seus representantes, nos termos da regulação pertinente, ou por determinação judicial, quando for o caso; (xi) manter à disposição da CVM os registros que compõem a escrituração das contas de valores mobiliários, bem como os documentos que a eles se referam; (xii) adotar regras, procedimentos e controles internos que assegurem a fiscalização posterior das posições mantidas nas contas de valores mobiliários; (xiii) garantir a segurança, eficiência e confiabilidade operacional dos sistemas de escrituração das contas de valores mobiliários; (xiv) prevenir, controlar e corrigir irregularidades nos registros dos valores mobiliários; (xv) adotar os procedimentos necessários ao cumprimento de solicitações dos custodiantes para a realização de depósito de valores mobiliários escriturais junto a depositário central, observados os procedimentos prévia e expressamente estabelecidos pelo escriturador e pelo depositário central; e (xvi) criar mecanismos a fim de assegurar a completa segregação de atividades e o sigilo sobre as posições detidas.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Os Prestadores de Serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas (no caso do Administrador), descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação, na regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do item 1.3 e seguintes do Regulamento. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação dos Cogestores, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no Regulamento. Nas hipóteses previstas do Regulamento em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos previstos na regulamentação aplicável, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

15.2. Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

15.2.1. Tributação Aplicável ao Fundo

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

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

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

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

IOF/Títulos

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

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

15.2.2. Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

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

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

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

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações das cotas do fundo em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14, conforme dispõe a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

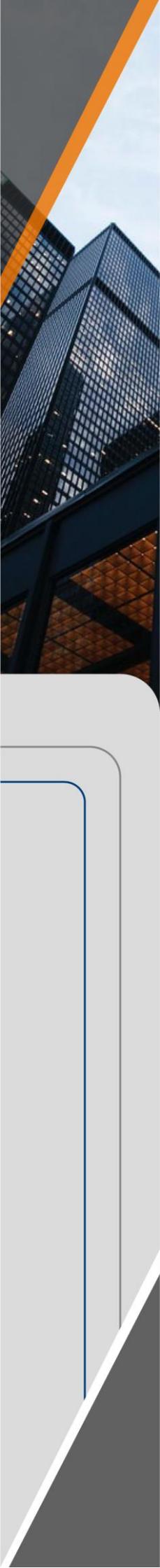
Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Conforme o art. 29 e o art. 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E REGULAMENTO
- ANEXO II** MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
- ANEXO V** PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO
E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ITAÚ RETORNO ABSOLUTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente Instrumento Particular, a **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 2.528, de 29 de julho de 1993, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administrador ("Administrador"), resolve:

(i) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(ii) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado "**ITAÚ RETORNO ABSOLUTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo");

(iii) assumir as funções de Administrador do Fundo;

(iv) aprovar a contratação da **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96 e da **ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 33.311.713/0001-25 para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo ("Cogestores");

(v) aprovar a contratação da **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Itaú Corretora"), para prestar os serviços de escrituração das cotas do Fundo;

(vi) aprovar a contratação do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú Unibanco"), habilitado para a atividade de custódia qualificada conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524, de 23 de outubro de 1990, para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento, ora aprovado), bem como os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

(vii) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, na forma do Apêndice A ao presente instrumento ("Regulamento").

(viii) aprovar a 1ª (primeira) Emissão de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas do Fundo, em classe única, a serem colocadas em até duas séries ("1ª Emissão" e "Cotas da 1ª Emissão", respectivamente), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada ao público investidor em geral, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472 e demais normativos aplicáveis ("Oferta"), com as características abaixo:

(a) A quantidade de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, representado por até 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão ("Cotas Adicionais"), sendo admitido o encerramento da Oferta Primária a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores, em conjunto com o Administrador, caso ocorra a distribuição parcial de Cotas da 1ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 1ª Emissão, sem considerar a taxa de distribuição primária;

(b) As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e registradas para negociação em mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo que as Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3;

(ix) determinar o preço de emissão das Cotas da 1ª Emissão, considerando a sugestão dos Cogestores, em R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da 1ª Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), sendo que tal valor será atualizado na forma estabelecida nos documentos da Oferta. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo a ser estabelecido nos documentos da oferta, sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas da 1ª Emissão; e (ii) o volume total da oferta ("Taxa de Distribuição");

(x) aprovar a contratação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição das Cotas da 1ª Emissão, ficando aprovado, ainda, que os

custos relativos à Oferta, incluindo os decorrentes da remuneração do Coordenador Líder, serão arcados pelos Investidores da Oferta a partir do pagamento da Taxa de Distribuição;

(xi) autorizar o Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias acima, incluindo a elaboração e divulgação do prospecto e demais documentos da Oferta.

São Paulo, 21 de setembro de 2023.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do Fundo

ANEXO I - REGULAMENTO

REGULAMENTO DO ITAÚ RETORNO ABSOLUTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O **ITAÚ RETORNO ABSOLUTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas ("Cotas") não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável.

I – ADMINISTRAÇÃO

1. Administração: A administração do Fundo será exercida pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993 ("Administrador").

1.1. Obrigações do Administrador: O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste regulamento ("Regulamento"):

- a) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotistas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;
- b) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- c) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- d) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- e) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" até o término do procedimento;
- f) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- g) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- h) observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo ("Prospectos"), se houver, bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;

- i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- j) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;
- k) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e
- l) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

1.2. Vedações: É vedado ao Administrador e aos Cogestores, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimos;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cogestores, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, eleito(s) nos termos do item 15.6, abaixo;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo;

- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- l) 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 e de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos de titularidade do Fundo;
- m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

1.2.1. A vedação prevista na alínea “j” não impede a eventual aquisição, pelo Fundo, nas hipóteses previstas no subitem 4.4.6., abaixo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

1.2.2. Observadas as vedações constantes do item 1.2, acima, o Fundo poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

1.3. Substituição do Administrador e/ou dos Cogestores: O Administrador e/ou os Cogestores deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas (no caso do Administrador), descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

1.3.1. Na hipótese de renúncia do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, conforme aplicável, a qual deverá ser realizada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

1.3.1.1. Na hipótese de renúncia, de descredenciamento do Administrador pela CVM, ou de destituição do Administrador em assembleia geral de Cotistas, este fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até que (a) com relação aos Ativos e Ativos de Liquidez, o novo administrador assuma suas funções, e (b) especificamente na hipótese de renúncia e de destituição, com relação aos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo, deste Regulamento, até que seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes a tais bens imóveis e direitos sobre esses, 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 registro de títulos e documentos competente.

1.3.2. Na hipótese de o Administrador renunciar às suas funções ou ser descredenciado pela CVM, e a assembleia geral de Cotistas de que trata o subitem 1.3.1, acima ou o item 1.3.3, abaixo, conforme o caso, (a) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, ou (b) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no item 15 deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou a liquidação do Fundo, (i) o Administrador deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador, no caso de renúncia, ou (ii) a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, no caso de descredenciamento.

1.3.3. É facultado aos Cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da assembleia geral de Cotistas, caso o Administrador ou a CVM, no caso de descredenciamento, não convoque a assembleia geral de Cotistas de que trata o subitem 1.3.1., no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento do Administrador ou dos Cogestores pela CVM, conforme o caso.

1.3.4. Exclusivamente no caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a assembleia geral de Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar tal liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

II – PRESTADORES DE SERVIÇOS.

2. Prestadores de Serviços: O Administrador contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

2.1. Custodiante: A custódia dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, habilitado para essa atividade conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90 ("Custodiante" ou "Itaú Unibanco"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. O Itaú Unibanco prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.2. Escrituração de Cotas: A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador") prestará os serviços de escrituração de Cotas.

2.3. Auditor: O Administrador deverá contratar empresa devidamente habilitada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.4. Cogestores: A gestão da carteira do Fundo será exercida, em regime de cogestão, pela (i) **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96 ("Itaú Asset"); e (ii) **ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 33.311.713/0001-25 ("Itaú DTVM") e, em conjunto com a Itaú Asset, "Cogestores").

2.4.1. Obrigações dos Cogestores: Constituem obrigações e responsabilidades dos Cogestores, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o Administrador e os Cogestores ("Contrato de Gestão"):

- a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira do Fundo, exclusivamente em relação aos Ativos e Ativos de Liquidez;
- c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 2.4.3, abaixo;
- d) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;
- e) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- f) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo;
- h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e
- i) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo.

2.4.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 2.4.1, alínea “b”, acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo nos termos do subitem 4.4.6., abaixo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do Fundo.

2.4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes aos Cogestores para que estes adquiram os Ativos listados no item 4 e seus subitens abaixo, conforme a Política de Investimento do Fundo, bem como quaisquer Ativos de Liquidez nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.4.3. Independentemente de assembleia geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação dos Cogestores, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no subitem 2.4.4, abaixo.

2.4.4. Nas hipóteses previstas no subitem 2.4.3, acima em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos previstos na regulamentação aplicável, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

2.4.5. Sem prejuízo das atribuições definidas neste capítulo, os Cogestores serão solidariamente responsáveis, em relação ao Administrador e aos Cotistas do Fundo, pelos atos de gestão compartilhada do Fundo.

2.4.6. A estrutura de gestão compartilhada permite a utilização de gestores especializados em seus respectivos mercados de atuação de forma complementar e tornando a gestão ainda mais qualificada. Esta estrutura, contudo, pode excepcionalmente gerar uma situação de potencial conflito entre os gestores em razão de decisões de investimento divergentes. Nesta hipótese, o Administrador poderá atuar como mediador/árbitro para a solução de decisões de investimentos conflitantes, sempre garantindo o melhor interesse para o Fundo e seus Cotistas.

2.5. Distribuição: As distribuições de Cotas do Fundo serão realizadas por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sendo admitido a este subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas, incluindo entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador (“Participantes Especiais”, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes”).

2.6. Constituição: Ao adquirir Cotas e, conseqüentemente, aderir ao Fundo, os Cotistas declaram, reconhecem e concordam que o presente fundo de investimento imobiliário foi constituído e estruturado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e pelo Itaú Unibanco Asset Management Ltda.

III – PÚBLICO-ALVO

3. Público-Alvo: O Fundo receberá recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4. Política de Investimento: O Fundo tem por objetivo de obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, por meio do investimento nos seguintes ativos ("Ativos"), a critério dos Cogestores ("Política de Investimento"):

- I. 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 ("FII");
- II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação pertinentes;
- V. cotas de outros FII;
- VI. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VII. letras hipotecárias;
- VIII. letras de crédito imobiliário;
- IX. letras imobiliárias garantidas; e
- X. outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável.

4.1. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.3 deste Regulamento.

4.2. O Fundo poderá adquirir, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, Ativos e/ou Ativos de Liquidez, a exclusivo critério dos Cogestores ou do Administrador, tendo em vista que se trata de

fundo com gestão ativa, exceto em situações em que haja potencial conflito de interesses, hipótese na qual o investimento deverá ser precedido de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas previamente realizada.

4.3. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelos Cogestores, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos de Liquidez pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

4.4. O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **(a)** moeda nacional; **(b)** títulos de emissão do tesouro nacional; **(c)** operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; **(d)** cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "b" e "c" acima ("Fundos Investidos"); e **(e)** outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b", "c", "d" e "e" acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

4.4.1. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.4, acima, os FII em que o Fundo venha a investir ("FII Investidos") poderão cobrar taxa de administração, taxa de performance ou outros encargos que serão arcados direta ou indiretamente pelos cotistas dos referidos FII Investidos, incluindo o Fundo.

4.4.2. A Taxa de Administração não compreende eventuais taxas de administração, performance ou outros encargos dos FII Investidos.

4.4.3. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002 ("Resolução nº 2.921").

4.4.4. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os Cogestores dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.4.5. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestarão sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) os Cogestores, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) o Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo.

4.4.6. Em que pese a Política de Investimento do Fundo não permitir a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e este não estarem elencados no rol de Ativos, constante do item 4., acima, imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros,

títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos de Liquidez, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo, excepcionalmente, em decorrência de: **(a)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou **(b)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

4.4.7. De acordo com o disposto no subitem 4.4.6, acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição (inclusive em relação aos quais tenham sido constituídos ônus reais ou gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo), os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado nos termos da regulamentação aplicável e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

4.4.8. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelos Cogestores, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

4.4.9. O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição, em valor individual e/ou agregado, seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

4.5. O saldo de caixa existente no Fundo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas, à título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, os Cogestores deverão informarão Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas de forma segregada, será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério dos Cogestores, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

4.6. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo de Liquidez.

4.7. Caberá aos Cogestores praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

4.7.1. Os Ativos e/ou Ativos de Liquidez (exceto imóveis) de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas

específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

4.8. Os Ativos e os Ativos de Liquidez serão precificados, conforme aplicável, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta em sua página da rede mundial de computadores (www.itaucustodia.com.br), ou pela instituição que venha a substituir o Custodiante na prestação dos serviços de controladoria para o Fundo, observado o disposto no subitem 4.8.1, abaixo.

4.8.1. A precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez será feita, conforme aplicável, pelo valor de mercado com base no manual de precificação do Custodiante. No entanto, caso o Administrador e/ou os Cogestores não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do Custodiante, o Administrador e os Cogestores, em conjunto com o Custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

4.9. Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas (“Critérios de Concentração”), observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento e, ainda, o quanto disposto na regulamentação aplicável.

4.9.1. Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

4.9.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelos Cogestores ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

V – FATORES DE RISCO

5. Riscos: O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos que podem gerar depreciação dos ativos, dos ativos de liquidez e perdas para os cotistas.

5.1. Os Ativos, os Ativos de Liquidez e as operações do Fundo estão sujeitos, principalmente, aos riscos identificados no **Anexo I** ao presente Regulamento.

5.2. A integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo estará disponível aos respectivos investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes da regulamentação aplicável e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), de modo que, a partir desse momento, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

5.3. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

5.4. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, dos Cogestores, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

VI – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6. Propriedade Fiduciária dos Imóveis: Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe por si ou pelos Cogestores, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral de Cotistas.

6.1. No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas nos termos deste Regulamento quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

6.2. Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

6.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

6.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, observada a hipótese prevista no subitem 10.4.1. deste Regulamento.

VII – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO

7. Remuneração: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, dos Cogestores e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e (ii) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme item 7.3, abaixo. Pelos serviços de custódia, o Custodiante fará jus a uma remuneração fixa mensal, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme prevista no contrato de custódia a ser celebrado entre o Administrador e o Custodiante.

7.1. A Taxa de Administração é calculada e apropriada em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

7.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos deste Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3, conforme item 8.10, abaixo.

7.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2.1. Exclusivamente durante os 03 (três) primeiros meses de atividade do Fundo, não será cobrada a Taxa de Administração. Sendo certo que a partir do 4º (quarto) mês, a Taxa de Administração, automaticamente,

passará a ser cobrada conforme os termos do item 7, acima, sem necessidade de quaisquer procedimentos adicionais por parte do Administrador.

7.2.2. Exclusivamente durante o período compreendido entre Data de Emissão e o Patrimônio Mínimo Inicial, conforme abaixo definidos, a Taxa de Administração será normalmente provisionada, nos termos do item 7.2, acima, entretanto seu pagamento será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à confirmação de que o Patrimônio Mínimo Inicial tenha sido atingido.

7.3. Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, e reduzido das exigibilidades do Fundo.

7.4. Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo, poderá ser devida pelos Cotistas uma taxa de distribuição primária, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

7.4.1. Os recursos captados a título de taxa de distribuição primária serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária indicados no item 7.4, acima. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição primária, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

7.5. Não haverá cobrança de ingresso ou taxa de saída.

7.6. Na hipótese de destituição dos Cogestores, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), estes receberão uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7, acima, a que os Cogestores fazem jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

7.7. Para os fins do item 7.6, acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou desvio no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários. Nestas hipóteses, o Administrador poderá rescindir o Contrato de Gestão independentemente de realização de assembleia geral extraordinária de Cotistas, a partir do momento em que tomar conhecimento da ocorrência de tais eventos.

7.8. A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 7.6. será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição aos Cogestores; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada aos Cogestores, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração dos Cogestores devida no prazo de pagamento estabelecido no item 7.6, acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

VIII - DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8. Emissão de Cotas: A cada nova emissão de Cotas do Fundo, conforme item 8.4, abaixo, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

8.1. Na primeira emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Patrimônio Inicial"), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 2.000.000 (duas milhões) de Cotas, totalizando o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo Inicial"), a serem distribuídas nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista na regulamentação aplicável, de até 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

8.1.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a subscrição das Cotas, objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

8.1.1.1. O Administrador poderá encerrar a oferta pública de distribuição antes do prazo indicado no subitem 8.2.1, mediante a divulgação do anúncio de encerramento e desde que atingido o Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão.

8.1.2. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta referente a cada emissão de Cotas. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o boletim de subscrição e o

termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência **(i)** do teor deste Regulamento; **(ii)** do teor do Prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme aplicável; **(iii)** dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no item 5 deste Regulamento; **(iv)** da Política de Investimento descrita no item 4 deste Regulamento; e **(v)** da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

8.2. Será permitida a subscrição parcial das Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo, na forma do item 8.1, acima.

8.2.1. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

- a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, de acordo com o previsto nos documentos da respectiva emissão, observado o disposto na regulamentação aplicável; e
- b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, observado o disposto no item 16, abaixo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

8.2.2. A subscrição de Cotas referente a cada nova emissão será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização.

8.2.3. O Fundo entrará em funcionamento após a subscrição integral das Cotas de sua primeira emissão correspondente ao Patrimônio Mínimo Inicial e o cumprimento dos requisitos previstos na regulamentação específica.

8.3. O Administrador, conforme recomendação dos Cogestores, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão do Fundo ("Capital Autorizado").

8.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 8.3.2, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

8.3.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.3, acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação dos Cogestores, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos Cotistas do Fundo qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

8.3.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 8.3, acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

8.3.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

8.3.5. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelos Cogestores, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

8.3.6. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

8.4. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

8.5. As Cotas referentes a cada emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, não havendo a assinatura de compromissos de investimento.

8.5.1. As Cotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

8.6. As Cotas serão emitidas em classe única.

8.7. Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

8.8. As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição da primeira emissão do Fundo, serão aplicados (i) nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do item 4.4, acima e/ou (ii) em LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

8.9. As Cotas do Fundo serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ou em mercado de bolsa, administrados pela B3, **ficando terminantemente vedada a negociação das Cotas em quaisquer outros ambientes fora de balcão organizado e/ou bolsa.**

8.9.1. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

8.9.2. Para efeitos do disposto no subitem 8.9.1, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

8.10. Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o Fundo poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do Fundo no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

8.10.1. É vedado ao Administrador e aos Cogestores o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou aos Cogestores para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória

IX – RESGATE

9. **Resgate: Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, bem como a solicitação, pelos Cotistas, inclusive por meio de assembleia geral, requerer a amortização de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, caso em que se aplicará o disposto no item 16, abaixo.**

X – ENCARGOS DO FUNDO

10. **Encargos:** Além da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais,

municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do Auditor; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima e relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, Ativos e Ativos de Liquidez, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral de Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do Fundo; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, os Cogestores em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; e (xvi) taxa de ingresso e de saída dos Fundos Investidos;

10.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

10.1.1. Os encargos previstos no inciso "iii" do item 10, acima, em relação às ofertas primárias de distribuição poderão ser arcados pelos subscritores de novas cotas, nos termos do item 7.4, acima.

10.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) escrituração de Cotas; (ii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e (iii) serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, serão suportados pelo Administrador.

10.4. Caso o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o Administrador, mediante notificação recebida dos Cogestores, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, nos termos do item 15 deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo.

10.4.1. Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 10.4, acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo a título de resgate de suas Cotas para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

XI - INFORMAÇÕES

11. Política de Divulgação de Informações: O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

11.1. As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

11.2. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11.3. O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações do Fundo referida no item 11.1, enviará as Informações do Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.4. As Informações do Fundo poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.5. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

11.5.1. Considera-se relevante, para os efeitos do item 11.5, acima, qualquer deliberação da assembleia geral, do Administrador ou dos Cogestores, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL

12. Distribuição de Rendimentos: O Fundo poderá distribuir aos Cotistas, e a critério do Administrador, conforme orientações dos Cogestores, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

12.1. Após o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, a distribuição de rendimentos prevista no item 12, acima, poderá ser realizada, preferencialmente, mensalmente, sempre no 8º (oitavo) Dia Útil do mês subsequente ao da declaração de rendimentos pelo Fundo, observada a possibilidade de o Fundo realizar distribuições de rendimentos em periodicidade superior à mensal, a critério dos Cogestores, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

12.1.1. Farão jus aos valores de que trata os itens 12. e 12.1, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil em que os rendimentos forem declarados, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

12.2. Nos casos previstos no subitem 4.5.1, acima, o saldo de caixa referido no item 4.5., acima poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, os Cogestores deverão informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal.

12.2.1. Os valores previstos no item 12.2, acima, serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos do item 12.1, acima, observados os procedimentos estabelecidos pela B3, observado que o pagamento do resgate das Cotas em decorrência da liquidação do Fundo, seguirá as disposições presentes no item 16.3.1, abaixo.

12.2.2. Caso ocorra amortização de principal, o valor a ser amortizado em cada data de amortização de principal não deverá ultrapassar a menor cotação histórica da cota até o momento do referido evento.

12.3. O Administrador utilizará as disponibilidades do Fundo para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos neste Regulamento, e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista no item 12.

12.4. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

12.5. Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13. Exercício de Voto: Os Cogestores exercerão o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos, aos Ativos de Liquidez e aos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representantes deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.1. Os Cogestores, se verificarem potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo Fundo.

13.2. Os Cogestores exercerão o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do Fundo, sendo que os Cogestores tomarão as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.3. A política de exercício de voto utilizada pelos Cogestores pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.ituassetmanagement.com.br e www.itaubrasil.com.br).

XIV – TRIBUTAÇÃO

14. Tributação: Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha,

isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo emitidas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, o Administrador envidará melhores esforços para que **(i)** os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; **(ii)** as respectivas Cotas não deem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.1. Os Cotistas declaram-se cientes e concordam que a B3 poderá disponibilizar ao Administrador as informações relativas ao custo de aquisição de Cotas para fins de cálculo de eventuais tributos que incidam em razão do investimento nas Cotas de emissão do Fundo.

XV - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

15. Assembleia Geral: O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, 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.

15.1.1. O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (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 sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas.

15.1.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o Administrador convoque assembleia geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, observado que neste caso as deliberações serão tomadas mediante consulta formal, nos termos do item 15.4, abaixo.

15.1.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.1.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirá a declaração fornecida nos termos do subitem 15.6.1, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.1.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.1.3, acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.1.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.1.3, acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador ou dos Cogestores;
- d) escolha do substituto do Administrador ou dos Cogestores;
- e) emissão de novas Cotas, exceto em caso de nova emissão em decorrência do Capital Autorizado;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g) dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas;
- k) alteração da Taxa de Administração, nos termos da regulamentação aplicável;
- l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável.
- m) alteração do prazo de duração do Fundo.

15.2.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

15.2.2. As alterações referidas no subitem 15.2.1, acima, devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

15.3. A assembleia geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4, abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2, acima, alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (i), (k) e (l), que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

15.3.1. Os percentuais de que trata o item 15.3., acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

15.3.2. Somente podem votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.3.3. Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto:

- a) o Administrador ou os Cogestores;
- b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Cogestores;
- c) empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, seus sócios, diretores e funcionários;

- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) 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
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.3.3.1. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nas alíneas acima;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

15.3.4. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, bem como por outros meios, inclusive eletrônicos, disponibilizados pelo Administrador, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 15.3, acima.

15.3.5. Os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

15.4. A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que **(i)** os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência ou correio eletrônico, bem como por outros meios, inclusive eletrônicos, disponibilizados pelo Administrador; e **(ii)** as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 15.3, acima, e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.5. O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, ata da assembleia aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.6. A assembleia geral poderá eleger até 1 (um) representante de Cotistas, com o mandato de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das

demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos a serem adquiridos pelo Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.6.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.6.2. A remuneração do(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) na forma do item 15.6, acima, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele(s) incorrido(s) no exercício de sua(s) atividade(s) será definida pela mesma assembleia geral que o(s) elegeu ou elegeram.

15.6.3. A eleição do(s) representante(s) de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.6.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

XVI – LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16. Liquidação: O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.1. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor:

- a) desinvestimento com relação a todos os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o item 4.3, acima, e seu respectivo subitem;

- b) renúncia e não substituição dos Cogestores ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, observado o disposto no subitem 1.3.2, acima; ou
- d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos Ativos e Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, nos termos do subitem 10.4.1, acima.

16.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, e demais Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo.

16.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, observado, se for o caso, o item 10.4.1, acima.

16.3.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, deduzido das despesas e demais exigibilidades do Fundo, pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

16.4. Caso não seja possível a liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação dos ativos integrantes de sua carteira, com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.2, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.3.1, acima.

16.4.1. A assembleia geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

16.4.2. Na hipótese da assembleia geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e dos Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor

total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Adicionalmente, caso ocorra a entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo em pagamento aos Cotistas, conforme previsto neste item, todo o procedimento será realizado fora do âmbito da B3.

16.4.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro. Caso a eleição não ocorra no prazo de 15 (quinze dias) contados da notificação, o Cotista titular do maior número de Cotas será o administrador do condomínio.

16.4.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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

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

16.6. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) 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 (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 16.5, acompanhada do relatório do Auditor.

XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES

17. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgadas pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.3, acima, conforme estabelecido na Política de Divulgação de Atos e Fatos Relevantes para

Fundos de Investimentos Imobiliários disponível na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br).

XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Administrador e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimento de consulta formal.

XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

19. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

XX - EXERCÍCIO SOCIAL

20. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

XXI - FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

21. Fica eleito o Foro da sede ou do domicílio do Cotista.

21.1. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos, poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

São Paulo, 21 de setembro de 2023.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I – FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR NOVAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTE ANEXO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e dos Cogestores em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e os Cogestores mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, conseqüentemente, afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao Seu Aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Tributário

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 ("Lei nº 12.024/09"), os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de

rendimento igual ou 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. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo ("Evento"), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na Fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, Mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda ("IR") no momento do Evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregue as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, aos Cogestores, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador, pelos Cogestores, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo poderão ser aplicados em CRI e em cotas de FII que investem em bens imóveis e em outros ativos de natureza imobiliária, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo e pelos FII Investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a

negociação e os valores dos ativos do Fundo e dos FII Investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII Investidos

Tendo em vista que os recursos do Fundo poderão ser aplicados em Ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo e dos FII Investidos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e por tais FII Investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras do Fundo ou dos FII Investidos poderá afetar negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.

Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco a que Estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII Investidos, incluindo, mas não se limitando os seguintes:

Risco Relativo às Informações disponíveis sobre os FII Investidos

O Fundo poderá investir em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII Investidos. Os Cogestores não realizarão nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII Investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco Operacional

Os FII Investidos poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus cotistas.

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e dos FII Investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo ou os FII Investidos poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo ou os FII Investidos poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas.

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já

tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como os Cogestores poderão ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução 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 processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI.

Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo e dos FII Investidos decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e dos FII Investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo ou para os FII Investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo ou dos FII Investidos e a sua rentabilidade.

Risco Inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou dos FII Investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo ou tais FII Investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas.

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo e dos FII Investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do Fundo e dos FII Investidos.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo ou os FII investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que

não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo FII Investido e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do FII Investido. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas de tal FII Investido, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII Investidos poderão já se encontrar alugados, o Fundo ou os FII Investidos, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelo Fundo ou pelos FII Investidos, o Fundo ou os FII Investidos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo ou aos FII Investidos, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do Fundo ou dos FII Investidos será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do Fundo ou dos FII Investidos.

Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação

O Fundo ou os FII Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão do contrato de locação, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço

do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de Vacância

O Fundo ou os FII Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Dessa forma, o Fundo ou os referidos FII Investidos podem sofrer prejuízos, o que conseqüentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no item 4.4.6 do Regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores.

Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Atrelados aos FII Investidos

Os Cogestores e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos e dos FII Investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos FII Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou os Cogestores não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII Investidos, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cogestores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) os Cogestores, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e os Cogestores que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, dos Cogestores, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, os Cogestores, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador,

dos Cogestores ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de Cotas do fundo, como (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Cogestores ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável. Desta forma, caso venha a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelos Cogestores

No âmbito da emissão das Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelos Cogestores, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelos Cogestores, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços

reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

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 novas 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 de eventuais novas cotas.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, os Cogestores e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas

cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, dos Cogestores, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis, afetando negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Ofertas

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, rentabilidade alvo refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos das respectivas ofertas tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Cobrança dos Ativos e Dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

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

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

Riscos Relacionados aos efeitos de pandemias

Neste momento, permanece incerta qual a extensão efetiva dos impactos da pandemia da COVID-19 e os seus reflexos a médio e longo prazo nas economias global e brasileira, inclusive de eventuais novas pandemias. A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, sendo certo que os impactos da pandemia da COVID-19 ou outro tipo de evento similar que imponha restrições como as que ocorreram durante a pandemia da COVID-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito dos Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, conseqüentemente, oferecerem baixo retorno de rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, 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. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao 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.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, os Cogestores e eventuais 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.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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 imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo à Organização do Fundo

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou os Cogestores; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Cogestores; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, 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 Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de Investimento Imobiliário são regidos por diversos normativos, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério dos Cogestores, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos conflitados também poderá diminuir a oferta de Ativos e/ou Ativos de Liquidez para o Fundo. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério dos Cogestores.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com

base nas quais os Cogestores possam determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, os Cogestores deverão utilizar-se do critério que julgarem mais adequado ao caso em questão.

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou dos Cogestores e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

As Cotas de titularidade do investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após o encerramento da respectiva oferta. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco de Não Concretização da Oferta das Novas Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 1ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de "Risco de Crédito" e de "Risco de Mercado", bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Demais riscos

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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.



Algoritmo: SHA-256 with RSA
Hash do documento original:
kIb518yM7ECv0WAvqBfLPGWJZVpv44tGYU21_xELAJY

INTRAG D.T.V.M. LTDA.

Assinado com certificado digital ICP-Brasil por: ELENITA APARECIDA DOS SANTOS DIAMANDIS: 06124778866

Data: 21/09/2023 18:09:09 -03:00

INTRAG D.T.V.M. LTDA.

Assinado com certificado digital ICP-Brasil por: GABRIELA FERNANDES DA SILVA FREITAS: 43362217826

Data: 21/09/2023 18:10:18 -03:00

**INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO E DE
ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO ITAÚ RETORNO ABSOLUTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Pelo presente Instrumento Particular, a **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 2.528, de 29 de julho de 1993, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administrador ("Administrador") do **ITAÚ RETORNO ABSOLUTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.270.671/0001-76 ("Fundo");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) os termos iniciados em letra maiúscula não definidos no presente instrumento terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo;
- (ii) o Fundo encontra-se devidamente constituído;
- (iii) até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca de retificações e alterações e documentos relacionados ao Fundo, sobretudo no Regulamento; e
- (iv) a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") formulou algumas exigências no âmbito do pedido listagem e de admissão à negociação das cotas do Fundo ("Exigências B3").

RESOLVE:

- (i) rerratificar o *Instrumento Particular de Constituição do Itaú Retorno Absoluto Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado em 21 de setembro de 2023 ("Instrumento de Constituição"), o qual também aprovou a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, de modo a retificar alínea "b" do item "(viii)" do Instrumento de Constituição, conforme abaixo especificado:

Onde se lia:

"(b) As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e registradas para negociação em mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo que as Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do

anúncio de encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3;

Leia-se:

“(b) As Cotas da 1ª Emissão serão admitidas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e admitidas para negociação em mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo que as Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3;”

(ii) alterar a denominação do Fundo, que passará a ser designado como **“ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”**;

(iii) alterar a redação do item 8.3.4. do Regulamento para prever que, tanto o exercício do direito de preferência, quanto a sua cessão pelos Cotistas do Fundo, deverão observar os prazos e procedimentos operacionais da B3, portanto, passando a vigor conforme abaixo:

“8.3.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a sua cessão.”

(iv) alterar a redação do item 8.9. do Regulamento, substituindo o termo “registradas” por “admitidas”, passando a vigor conforme a seguir:

“8.9. As Cotas do Fundo serão admitidas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ou em mercado de bolsa, administrados pela B3, ficando terminantemente vedada a negociação das Cotas em quaisquer outros ambientes fora de balcão organizado e/ou bolsa.”

(v) Incluir o item 12.2.3. no Regulamento, conforme abaixo:

“12.2.3. Caso ocorra amortização de principal, o Fundo deverá comunicá-la à B3, via sistema FundosNet, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando a data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.”

(vi) Alterar a redação do item 16.4. do Regulamento, para prever que caso ocorra a entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo todo o procedimento será realizado fora do âmbito da B3, passando a vigor conforme a redação abaixo:

“16.4. Caso não seja possível a liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação dos ativos integrantes de sua carteira, com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.2, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.3.1, acima. Adicionalmente, caso ocorra a entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo em pagamento aos Cotistas, conforme previsto neste item e seus subitens, todo o procedimento será realizado fora do âmbito da B3.”

(vii) aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, conforme itens (ii), (iii), (iv), (v) e (vi), acima, passando a vigorar na forma do Apêndice A ao presente instrumento

São Paulo, 14 de dezembro de 2023.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do Fundo

ANEXO I – REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O **ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.270.671/0001-76 ("**Fundo**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas ("**Cotas**") não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável.

I – ADMINISTRAÇÃO

1. Administração: A administração do Fundo será exercida pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 2.528, de 29 de julho de 1993 ("**Administrador**").

1.1. Obrigações do Administrador: O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste regulamento ("**Regulamento**"):

- a) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("**Cotistas**") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos (conforme abaixo definido) e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor (conforme abaixo definido) e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;
- b) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- c) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- d) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- e) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" até o término do procedimento;
- f) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- g) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- h) observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo ("**Prospectos**"), se houver, bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;

- i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- j) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;
- k) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e
- l) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

1.2. Vedações: É vedado ao Administrador e aos Cogestores (conforme abaixo definido), no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimos;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cogestores, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, eleito(s) nos termos do item 15.6, abaixo;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo;

- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- l) 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 e de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos de titularidade do Fundo;
- m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

1.2.1. A vedação prevista na alínea “j” não impede a eventual aquisição, pelo Fundo, nas hipóteses previstas no subitem 4.4.6., abaixo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

1.2.2. Observadas as vedações constantes do item 1.2, acima, o Fundo poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

1.3. Substituição do Administrador e/ou dos Cogestores: O Administrador e/ou os Cogestores deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas (no caso do Administrador), descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

1.3.1. Na hipótese de renúncia do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, conforme aplicável, a qual deverá ser realizada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

1.3.1.1. Na hipótese de renúncia, de descredenciamento do Administrador pela CVM, ou de destituição do Administrador em assembleia geral de Cotistas, este fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até que (a) com relação aos Ativos e Ativos de Liquidez, o novo administrador assuma suas funções, e (b) especificamente na hipótese de renúncia e de destituição, com relação aos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo, deste Regulamento, até que seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes a tais bens imóveis e direitos sobre esses, 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 registro de títulos e documentos competente.

1.3.2. Na hipótese de o Administrador renunciar às suas funções ou ser descredenciado pela CVM, e a assembleia geral de Cotistas de que trata o subitem 1.3.1, acima ou o item 1.3.3, abaixo, conforme o caso, (a) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, ou (b) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no item 15 deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou a liquidação do Fundo, (i) o Administrador deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador, no caso de renúncia, ou (ii) a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, no caso de descredenciamento.

1.3.3. É facultado aos Cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da assembleia geral de Cotistas, caso o Administrador ou a CVM, no caso de descredenciamento, não convoque a assembleia geral de Cotistas de que trata o subitem 1.3.1., no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento do Administrador ou dos Cogestores pela CVM, conforme o caso.

1.3.4. Exclusivamente no caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a assembleia geral de Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar tal liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

II – PRESTADORES DE SERVIÇOS.

2. Prestadores de Serviços: O Administrador contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

2.1. Custodiante: A custódia dos Ativos (conforme abaixo definido) e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, habilitado para essa atividade conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90 (“Custodiante” ou “Itaú Unibanco”), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. O Itaú Unibanco prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.2. Escrituração de Cotas: A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Escriturador”) prestará os serviços de escrituração de Cotas.

2.3. Auditor: O Administrador deverá contratar empresa devidamente habilitada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.4. Cogestores: A gestão da carteira do Fundo será exercida, em regime de cogestão, pela (i) **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96 ("Itaú Asset"); e (ii) **ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 33.311.713/0001-25 ("Itaú DTVM") e, em conjunto com a Itaú Asset, "Cogestores").

2.4.1. Obrigações dos Cogestores: Constituem obrigações e responsabilidades dos Cogestores, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o Administrador e os Cogestores ("Contrato de Gestão"):

- a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira do Fundo, exclusivamente em relação aos Ativos e Ativos de Liquidez;
- c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 2.4.3, abaixo;
- d) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;
- e) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- f) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo;
- h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e
- i) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., abaixo.

2.4.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 2.4.1, alínea “b”, acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo nos termos do subitem 4.4.6., abaixo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do Fundo.

2.4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes aos Cogestores para que estes adquiram os Ativos listados no item 4 e seus subitens abaixo, conforme a Política de Investimento do Fundo, bem como quaisquer Ativos de Liquidez nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.4.3. Independentemente de assembleia geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação dos Cogestores, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no subitem 2.4.4, abaixo.

2.4.4. Nas hipóteses previstas no subitem 2.4.3, acima em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos previstos na regulamentação aplicável, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

2.4.5. Sem prejuízo das atribuições definidas neste capítulo, os Cogestores serão solidariamente responsáveis, em relação ao Administrador e aos Cotistas do Fundo, pelos atos de gestão compartilhada do Fundo.

2.4.6. A estrutura de gestão compartilhada permite a utilização de gestores especializados em seus respectivos mercados de atuação de forma complementar e tornando a gestão ainda mais qualificada. Esta estrutura, contudo, pode excepcionalmente gerar uma situação de potencial conflito entre os gestores em razão de decisões de investimento divergentes. Nesta hipótese, o Administrador poderá atuar como mediador/árbitro para a solução de decisões de investimentos conflitantes, sempre garantindo o melhor interesse para o Fundo e seus Cotistas.

2.5. Distribuição: As distribuições de Cotas do Fundo serão realizadas por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sendo admitido a este subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas, incluindo entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador (“Participantes Especiais”, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes”).

2.6. Constituição: Ao adquirir Cotas e, conseqüentemente, aderir ao Fundo, os Cotistas declaram, reconhecem e concordam que o presente fundo de investimento imobiliário foi constituído e estruturado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e pelo Itaú Unibanco Asset Management Ltda.

III – PÚBLICO-ALVO

3. Público-Alvo: O Fundo receberá recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4. Política de Investimento: O Fundo tem por objetivo de obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, por meio do investimento nos seguintes ativos ("Ativos"), a critério dos Cogestores ("Política de Investimento"):

- I. 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 ("FII");
- II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação pertinentes;
- V. cotas de outros FII;
- VI. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VII. letras hipotecárias;
- VIII. letras de crédito imobiliário;
- IX. letras imobiliárias garantidas; e
- X. outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável.

4.1. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.3 deste Regulamento.

4.2. O Fundo poderá adquirir, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, Ativos e/ou Ativos de Liquidez, a exclusivo critério dos Cogestores ou do Administrador, tendo em vista que se trata de

fundo com gestão ativa, exceto em situações em que haja potencial conflito de interesses, hipótese na qual o investimento deverá ser precedido de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas previamente realizada.

4.3. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelos Cogestores, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos de Liquidez pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

4.4. O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **(a)** moeda nacional; **(b)** títulos de emissão do tesouro nacional; **(c)** operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; **(d)** cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "b" e "c" acima ("Fundos Investidos"); e **(e)** outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b", "c", "d" e "e" acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

4.4.1. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.4, acima, os FII em que o Fundo venha a investir ("FII Investidos") poderão cobrar taxa de administração, taxa de performance ou outros encargos que serão arcados direta ou indiretamente pelos cotistas dos referidos FII Investidos, incluindo o Fundo.

4.4.2. A Taxa de Administração não compreende eventuais taxas de administração, performance ou outros encargos dos FII Investidos.

4.4.3. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002 ("Resolução nº 2.921").

4.4.4. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os Cogestores dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.4.5. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestarão sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) os Cogestores, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) o Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo.

4.4.6. Em que pese a Política de Investimento do Fundo não permitir a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e este não estarem elencados no rol de Ativos, constante do item 4., acima, imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros,

títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos de Liquidez, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo, excepcionalmente, em decorrência de: **(a)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou **(b)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

4.4.7. De acordo com o disposto no subitem 4.4.6, acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição (inclusive em relação aos quais tenham sido constituídos ônus reais ou gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo), os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado nos termos da regulamentação aplicável e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

4.4.8. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelos Cogestores, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

4.4.9. O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição, em valor individual e/ou agregado, seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

4.5. O saldo de caixa existente no Fundo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas, à título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, os Cogestores deverão informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas de forma segregada, será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério dos Cogestores, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

4.6. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo de Liquidez.

4.7. Caberá aos Cogestores praticarem todos os atos que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhes sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

4.7.1. Os Ativos e/ou Ativos de Liquidez (exceto imóveis) de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas

específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

4.8. Os Ativos e os Ativos de Liquidez serão precificados, conforme aplicável, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta em sua página da rede mundial de computadores (www.itaucustodia.com.br), ou pela instituição que venha a substituir o Custodiante na prestação dos serviços de controladoria para o Fundo, observado o disposto no subitem 4.8.1, abaixo.

4.8.1. A precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez será feita, conforme aplicável, pelo valor de mercado com base no manual de precificação do Custodiante. No entanto, caso o Administrador e/ou os Cogestores não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do Custodiante, o Administrador e os Cogestores, em conjunto com o Custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

4.9. Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas (“Critérios de Concentração”), observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento e, ainda, o quanto disposto na regulamentação aplicável.

4.9.1. Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

4.9.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelos Cogestores ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

V – FATORES DE RISCO

5. Riscos: O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos que podem gerar depreciação dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e perdas para os Cotistas.

5.1. Os Ativos, os Ativos de Liquidez e as operações do Fundo estão sujeitos, principalmente, aos riscos identificados no **Anexo I** ao presente Regulamento.

5.2. A integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo estará disponível aos respectivos investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes da regulamentação aplicável e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), de modo que, a partir desse momento, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

5.3. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

5.4. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, dos Cogestores, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

VI – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6. Propriedade Fiduciária dos Imóveis: Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe por si ou pelos Cogestores, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral de Cotistas.

6.1. No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas nos termos deste Regulamento quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

6.2. Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

6.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

6.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6., acima, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, observada a hipótese prevista no subitem 10.4.1. deste Regulamento.

VII – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO

7. Remuneração: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, dos Cogestores e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e (ii) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme item 7.3, abaixo. Pelos serviços de custódia, o Custodiante fará jus a uma remuneração fixa mensal, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme prevista no contrato de custódia a ser celebrado entre o Administrador e o Custodiante.

7.1. A Taxa de Administração é calculada e apropriada em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

7.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos deste Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3, conforme item 8.10, abaixo.

7.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2.1. Exclusivamente durante os 03 (três) primeiros meses de atividade do Fundo, não será cobrada a Taxa de Administração. Sendo certo que a partir do 4º (quarto) mês, a Taxa de Administração, automaticamente,

passará a ser cobrada conforme os termos do item 7, acima, sem necessidade de quaisquer procedimentos adicionais por parte do Administrador.

7.2.2. Exclusivamente durante o período compreendido entre Data de Emissão e o Patrimônio Mínimo Inicial, conforme abaixo definidos, a Taxa de Administração será normalmente provisionada, nos termos do item 7.2, acima, entretanto seu pagamento será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à confirmação de que o Patrimônio Mínimo Inicial tenha sido atingido.

7.3. Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, e reduzido das exigibilidades do Fundo.

7.4. Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo, poderá ser devida pelos Cotistas uma taxa de distribuição primária, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

7.4.1. Os recursos captados a título de taxa de distribuição primária serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária indicados no item 7.4, acima. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição primária, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

7.5. Não haverá cobrança de ingresso ou taxa de saída.

7.6. Na hipótese de destituição dos Cogestores, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), estes receberão uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7, acima, a que os Cogestores fazem jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

7.7. Para os fins do item 7.6, acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou desvio no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários. Nestas hipóteses, o Administrador poderá rescindir o Contrato de Gestão independentemente de realização de assembleia geral extraordinária de Cotistas, a partir do momento em que tomar conhecimento da ocorrência de tais eventos.

7.8. A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 7.6. será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição aos Cogestores; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada aos Cogestores, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração dos Cogestores devida no prazo de pagamento estabelecido no item 7.6, acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

VIII - DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8. Emissão de Cotas: A cada nova emissão de Cotas do Fundo, conforme item 8.4, abaixo, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

8.1. Na primeira emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Patrimônio Inicial"), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 2.000.000 (duas milhões) de Cotas, totalizando o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo Inicial"), a serem distribuídas nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista na regulamentação aplicável, de até 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

8.1.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a subscrição das Cotas, objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

8.1.1.1. O Administrador poderá encerrar a oferta pública de distribuição antes do prazo indicado no subitem 8.2.1, mediante a divulgação do anúncio de encerramento e desde que atingido o Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão.

8.1.2. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta referente a cada emissão de Cotas. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o boletim de subscrição e o

termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência **(i)** do teor deste Regulamento; **(ii)** do teor do Prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme aplicável; **(iii)** dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no item 5 deste Regulamento; **(iv)** da Política de Investimento descrita no item 4 deste Regulamento; e **(v)** da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

8.2. Será permitida a subscrição parcial das Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo, na forma do item 8.1, acima.

8.2.1. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

- a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, de acordo com o previsto nos documentos da respectiva emissão, observado o disposto na regulamentação aplicável; e
- b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, observado o disposto no item 16, abaixo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

8.2.2. A subscrição de Cotas referente a cada nova emissão será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização.

8.2.3. O Fundo entrará em funcionamento após a subscrição integral das Cotas de sua primeira emissão correspondente ao Patrimônio Mínimo Inicial e o cumprimento dos requisitos previstos na regulamentação específica.

8.3. O Administrador, conforme recomendação dos Cogestores, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão do Fundo ("Capital Autorizado").

8.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 8.3.2, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

8.3.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.3, acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação dos Cogestores, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos Cotistas do Fundo qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

8.3.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 8.3, acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

8.3.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a sua cessão

8.3.5. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelos Cogestores, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

8.3.6. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

8.4. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

8.5. As Cotas referentes a cada emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, não havendo a assinatura de compromissos de investimento.

8.5.1. As Cotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

8.6. As Cotas serão emitidas em classe única.

8.7. Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

8.8. As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição da primeira emissão do Fundo, serão aplicados (i) nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do item 4.4, acima e/ou (ii) em LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

8.9. As Cotas do Fundo serão admitidas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ou em mercado de bolsa, administrados pela B3, **ficando terminantemente vedada a negociação das Cotas em quaisquer outros ambientes fora de balcão organizado e/ou bolsa.**

8.9.1. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

8.9.2. Para efeitos do disposto no subitem 8.9.1, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

8.10. Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o Fundo poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do Fundo no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

8.10.1. É vedado ao Administrador e aos Cogestores o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou aos Cogestores para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória

IX – RESGATE

9. **Resgate: Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, bem como a solicitação, pelos Cotistas, inclusive por meio de assembleia geral, requerer a amortização de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, caso em que se aplicará o disposto no item 16, abaixo.**

X – ENCARGOS DO FUNDO

10. **Encargos:** Além da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais,

municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do Auditor; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima e relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, Ativos e Ativos de Liquidez, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral de Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do Fundo; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, os Cogestores em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; e (xvi) taxa de ingresso e de saída dos Fundos Investidos;

10.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

10.1.1. Os encargos previstos no inciso "iii" do item 10, acima, em relação às ofertas primárias de distribuição poderão ser arcados pelos subscritores de novas cotas, nos termos do item 7.4, acima.

10.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) escrituração de Cotas; (ii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e (iii) serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, serão suportados pelo Administrador.

10.4. Caso o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o Administrador, mediante notificação recebida dos Cogestores, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, nos termos do item 15 deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo.

10.4.1. Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 10.4, acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo a título de resgate de suas Cotas para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

XI - INFORMAÇÕES

11. Política de Divulgação de Informações: O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

11.1. As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

11.2. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11.3. O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações do Fundo referida no item 11.1, enviará as Informações do Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.4. As Informações do Fundo poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.5. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

11.5.1. Considera-se relevante, para os efeitos do item 11.5, acima, qualquer deliberação da assembleia geral, do Administrador ou dos Cogestores, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL

12. Distribuição de Rendimentos: O Fundo poderá distribuir aos Cotistas, e a critério do Administrador, conforme orientações dos Cogestores, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

12.1. Após o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, a distribuição de rendimentos prevista no item 12, acima, poderá ser realizada, preferencialmente, mensalmente, sempre no 8º (oitavo) Dia Útil do mês subsequente ao da declaração de rendimentos pelo Fundo, observada a possibilidade de o Fundo realizar distribuições de rendimentos em periodicidade superior à mensal, a critério dos Cogestores, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

12.1.1. Farão jus aos valores de que trata os itens 12. e 12.1, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil em que os rendimentos forem declarados, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

12.2. Nos casos previstos no subitem 4.5.1, acima, o saldo de caixa referido no item 4.5., acima poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, os Cogestores deverão informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal.

12.2.1. Os valores previstos no item 12.2, acima, serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos do item 12.1, acima, observados os procedimentos estabelecidos pela B3, observado que o pagamento do resgate das Cotas em decorrência da liquidação do Fundo, seguirá as disposições presentes no item 16.3.1, abaixo.

12.2.2. Caso ocorra amortização de principal, o valor a ser amortizado em cada data de amortização de principal não deverá ultrapassar a menor cotação histórica da cota até o momento do referido evento.

12.2.3. Caso ocorra amortização de principal, o Fundo deverá comunicá-la à B3, via sistema FundosNet, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando a data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

12.3. O Administrador utilizará as disponibilidades do Fundo para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos neste Regulamento, e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista no item 12.

12.4. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

12.5. Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13. Exercício de Voto: Os Cogestores exercerão o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos, aos Ativos de Liquidez e aos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representantes deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.1. Os Cogestores, se verificarem potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo Fundo.

13.2. Os Cogestores exercerão o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do Fundo, sendo que os Cogestores tomarão as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.3. A política de exercício de voto utilizada pelos Cogestores pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.itausssetmanagement.com.br e www.itaub.com.br).

XIV – TRIBUTAÇÃO

14. Tributação: Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo emitidas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, o Administrador envidará melhores esforços para que **(i)** os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; **(ii)** as respectivas Cotas não deem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.1. Os Cotistas declaram-se cientes e concordam que a B3 poderá disponibilizar ao Administrador as informações relativas ao custo de aquisição de Cotas para fins de cálculo de eventuais tributos que incidam em razão do investimento nas Cotas de emissão do Fundo.

XV - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

15. Assembleia Geral: O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, 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.

15.1.1. O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (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 sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas.

15.1.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o Administrador convoque assembleia geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação,

observado que neste caso as deliberações serão tomadas mediante consulta formal, nos termos do item 15.4, abaixo.

15.1.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.1.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirá a declaração fornecida nos termos do subitem 15.6.1, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.1.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.1.3, acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.1.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.1.3, acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador ou dos Cogestores;
- d) escolha do substituto do Administrador ou dos Cogestores;
- e) emissão de novas Cotas, exceto em caso de nova emissão em decorrência do Capital Autorizado;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g) dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas;
- k) alteração da Taxa de Administração, nos termos da regulamentação aplicável;

- l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável.
- m) alteração do prazo de duração do Fundo.

15.2.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

15.2.2. As alterações referidas no subitem 15.2.1, acima, devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

15.3. A assembleia geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4, abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2, acima, alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (i), (k) e (l), que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

15.3.1. Os percentuais de que trata o item 15.3., acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

15.3.2. Somente podem votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.3.3. Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto:

- a) o Administrador ou os Cogestores;
- b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Cogestores;
- c) empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) 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
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.3.3.1. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nas alíneas acima;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

15.3.4. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, bem como por outros meios, inclusive eletrônicos, disponibilizados pelo Administrador, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 15.3, acima.

15.3.5. Os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

15.4. A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que **(i)** os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência ou correio eletrônico, bem como por outros meios, inclusive eletrônicos, disponibilizados pelo Administrador; e **(ii)** as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 15.3, acima, e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.5. O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, ata da assembleia aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.6. A assembleia geral poderá eleger até 1 (um) representante de Cotistas, com o mandato de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos a serem adquiridos pelo Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.6.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.6.2. A remuneração do(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) na forma do item 15.6, acima, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele(s) incorrido(s) no exercício de sua(s) atividade(s) será definida pela mesma assembleia geral que o(s) elegeu ou elegeram.

15.6.3. A eleição do(s) representante(s) de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.6.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

XVI – LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16. Liquidação: O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.1. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor:

- a) desinvestimento com relação a todos os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o item 4.3, acima, e seu respectivo subitem;
- b) renúncia e não substituição dos Cogestores ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, observado o disposto no subitem 1.3.2, acima; ou
- d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos Ativos e Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, nos termos do subitem 10.4.1, acima.

16.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.4.6, acima, e demais Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo.

16.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, observado, se for o caso, o item 10.4.1, acima.

16.3.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, deduzido das despesas e demais exigibilidades do Fundo, pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

16.4. Caso não seja possível a liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação dos ativos integrantes de sua carteira, com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.2, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.3.1, acima. Adicionalmente, caso ocorra a entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo em pagamento aos Cotistas, conforme previsto neste item e seus subitens, todo o procedimento será realizado fora do âmbito da B3.

16.4.1. A assembleia geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

16.4.2. Na hipótese da assembleia geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e dos Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Adicionalmente, caso ocorra a entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo em pagamento aos Cotistas, conforme previsto neste item, todo o procedimento será realizado fora do âmbito da B3.

16.4.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro. Caso a eleição não ocorra no prazo de 15 (quinze dias) contados da notificação, o Cotista titular do maior número de Cotas será o administrador do condomínio.

16.4.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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

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

16.6. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) 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 (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 16.5, acompanhada do relatório do Auditor.

XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES

17. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgadas pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.3, acima, conforme estabelecido na Política de Divulgação de Atos e Fatos Relevantes para Fundos de Investimentos Imobiliários disponível na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br).

XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Administrador e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimento de consulta formal.

XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

19. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

XX - EXERCÍCIO SOCIAL

20. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

XXI - FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

21. Fica eleito o Foro da sede ou do domicílio do Cotista.

21.1. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos, poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

São Paulo, 14 de dezembro de 2023.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I – FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR NOVAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTE ANEXO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e dos Cogestores em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e os Cogestores mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, conseqüentemente, afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao Seu Aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Tributário

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 ("Lei nº 12.024/09"), os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de

rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo ("Evento"), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na Fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, Mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda ("IR") no momento do Evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregue as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, aos Cogestores, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador, pelos Cogestores, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo poderão ser aplicados em CRI e em cotas de FII que investem em bens imóveis e em outros ativos de natureza imobiliária, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo e pelos FII Investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a

negociação e os valores dos ativos do Fundo e dos FII Investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII Investidos

Tendo em vista que os recursos do Fundo poderão ser aplicados em Ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo e dos FII Investidos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e por tais FII Investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras do Fundo ou dos FII Investidos poderá afetar negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.

Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII Investidos, incluindo, mas não se limitando os seguintes:

Risco Relativo às Informações disponíveis sobre os FII Investidos

O Fundo poderá investir em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos

imobiliários subjacentes aos FII Investidos. Os Cogestores não realizarão nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII Investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco Operacional

Os Imóveis e os FII Investidos poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus cotistas.

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e dos FII Investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo ou os FII Investidos poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo ou os FII Investidos poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas.

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como os Cogestores poderão ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente 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 processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo e dos FII Investidos decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e dos FII Investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo ou para os FII Investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo ou dos FII Investidos e a sua rentabilidade.

Risco Inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou dos FII Investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo ou tais FII Investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas.

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo e dos FII Investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do Fundo e dos FII Investidos.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo ou os FII investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo FII Investido e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do FII Investido. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas de tal FII Investido, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII Investidos poderão já se encontrar alugados, o Fundo ou os FII Investidos, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelo Fundo ou pelos FII Investidos, o Fundo ou os FII Investidos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo ou aos FII Investidos, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do Fundo ou dos FII Investidos será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do Fundo ou dos FII Investidos.

Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação

O Fundo ou os FII Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão do contrato de locação, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de Vacância

O Fundo ou os FII Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Dessa forma, o Fundo ou os referidos FII Investidos podem sofrer prejuízos, o que conseqüentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no item 4.4.6 do Regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores.

Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Atrelados aos FII Investidos

Os Cogestores e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos e dos FII Investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos FII Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou os Cogestores não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII Investidos, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cogestores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) os Cogestores, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e os Cogestores que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, dos Cogestores, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, os Cogestores, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador,

dos Cogestores ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de Cotas do fundo, como (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Cogestores ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável. Desta forma, caso venha a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelos Cogestores

No âmbito da emissão das Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelos Cogestores, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelos Cogestores, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Riscos de Mercado e Liquidez da Carteira do Fundo

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços

reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

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 novas 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 de eventuais novas cotas.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, os Cogestores e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas

cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, dos Cogestores, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis, afetando negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Ofertas

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, rentabilidade alvo refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos das respectivas ofertas tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Cobrança dos Ativos e Dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

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

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do Investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de Investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a COVID-19, é possível que o Governo Brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, conseqüentemente, oferecerem baixo retorno de rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, 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. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao 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.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, os Cogestores e eventuais 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.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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 imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo à Organização do Fundo

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou os Cogestores; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Cogestores; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, 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 Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de Investimento Imobiliário são regidos por diversos normativos, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério dos Cogestores, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos conflitados também poderá diminuir a oferta de Ativos e/ou Ativos de Liquidez para o Fundo. A ausência de

Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério dos Cogestores.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais os Cogestores possam determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, os Cogestores deverão utilizar-se do critério que julgarem mais adequado ao caso em questão.

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou dos Cogestores e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Majoração de Custos dos Prestadores de Serviços

Caso qualquer um dos prestadores de serviços do Fundo venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviço, caso seja de responsabilidade do Fundo, pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar à queda de rentabilidade do Fundo e/ou a perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

As Cotas de titularidade do investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após o encerramento da respectiva oferta. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco de Não Concretização da Oferta das Novas Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de

o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 1ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de "Risco de Crédito" e de "Risco de Mercado", bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Demais riscos

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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.



Algoritmo: SHA-256 with RSA
Hash do documento original:
KGoeuV_vxLsFRaN4olQq17cpu-KxApbwPc8mWtLPdI

INTRAG D.T.V.M. LTDA.

Assinado com certificado digital ICP-Brasil por: GABRIELA FERNANDES DA SILVA FREITAS: 43362217826

Data: 14/12/2023 09:56:44 -03:00

INTRAG D.T.V.M. LTDA.

Assinado com certificado digital ICP-Brasil por: ELENITA APARECIDA DOS SANTOS DIAMANDIS: 06124778866

Data: 14/12/2023 11:15:56 -03:00



ANEXO II

MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADEÇÃO AO REGULAMENTO DO ITAÚ TOTAL RETURN
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 52.270.671/0001-76**

Nome do Cotista: [.]		CPF ou CNPJ: [.]	
Endereço (nº, complemento): [.]		Cidade: [.]	Estado: [.]
Agência nº: [.]	Conta nº: [.]	Valor Total Subscrito (R\$): [.]	Data: [.]
E-mail: [.]		Telefone / Fax: [.]	

Na condição de subscritor, acima qualificado, das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão do Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.270.671/0001-76 (respectivamente, "Cotas da 1ª Emissão", "Fundo" e "Oferta"), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador") e gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96 ("Itaú Asset") e pela Itaú Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.311.713/0001-25 ("Itaú DTVM" e, em conjunto com a Itaú Asset, "Cogestores"), declaro:

1. Quanto ao Regulamento e Prospecto

Foi-me disponibilizado o Regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento") e o Prospecto de Distribuição Pública Primária das Cotas de Emissão do Fundo ("Prospecto"), o qual li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas

e condições, sobre os quais declaro não ter nenhuma dúvida.

Tenho ciência da Política de Investimento e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, da Taxa de Distribuição, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e da solução amigável de litígios por meio de atendimento comercial, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto, com os quais expressamente concordo.

Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento.

Tenho ciência de que todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário ("Termo de Adesão") e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento. O termo "Cotas", quando utilizado neste Termo de Adesão, refere-se à totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, inclusive, portanto, as Cotas da 1ª Emissão.

2. Quanto ao Objetivo do Fundo

Tenho ciência de que o Fundo tem o objetivo de obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, por meio do investimento nos seguintes Ativos, a critério dos Cogestores: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) 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 ("FII"); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação pertinentes; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; (x) letras imobiliárias garantidas; e (xi) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável.

Tenho ciência de que o objetivo do Fundo, a rentabilidade alvo, bem como os procedimentos de distribuição de rendimentos e de amortização de Cotas estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de

rentabilidade por parte do Administrador, dos Cogestores, do Custodiante ou do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar serviços de distribuição de Cotas), consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelos Cogestores.

3. Quanto aos riscos associados ao investimento no Fundo

Tenho ciência de que os principais riscos associados ao investimento no Fundo estão descritos no item 5 e no Anexo I ao [Regulamento](#), não havendo garantias (i) de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital por mim comprometido; e (ii) do Administrador, dos Cogestores, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos: O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e aos riscos que podem gerar depreciação dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e perdas para os Cotistas. Os Ativos, os Ativos de Liquidez e as operações do fundo estão sujeitos aos riscos descritos no item 5 e no Anexo I ao Regulamento, e principalmente, aos seguintes riscos, dependendo dos mercados em que atuarem:

(A) RISCO DE CRÉDITO – OS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO INADIMPLEMENTO DOS DEVEDORES E COBRIGADOS, DIRETOS OU INDIRETOS, DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO, OU PELAS CONTRAPARTES DAS OPERAÇÕES DO FUNDO ASSIM COMO À INSUFICIÊNCIA DAS GARANTIAS OUTORGADAS EM FAVOR DE TAIS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, PODENDO OCASIONAR, CONFORME O CASO, A REDUÇÃO DE GANHOS OU MESMO PERDAS FINANCEIRAS ATÉ O VALOR DAS OPERAÇÕES CONTRATADAS, O QUE, CONSEQUENTEMENTE,

AFETARÁ NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.

(B) RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ E AO SEU APERFEIÇOAMENTO

– EM UMA EVENTUAL EXECUÇÃO DAS GARANTIAS RELACIONADAS AOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ DO FUNDO, ESTE PODERÁ TER QUE SUPORTAR CUSTOS ADICIONAIS. ADICIONALMENTE, CASO A EXECUÇÃO DAS GARANTIAS RELACIONADAS AOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ DO FUNDO NÃO SEJAM SUFICIENTES PARA COM AS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS ATRELADAS ÀS OPERAÇÕES, UMA SÉRIE DE EVENTOS RELACIONADOS A EXECUÇÃO E REFORÇO DAS GARANTIAS PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS E A RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO NO FUNDO.

(C) RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA - OS

PROSPECTOS, CONFORME APLICÁVEL, CONTÊM E/OU CONTERÃO, QUANDO FOREM DISTRIBUÍDOS, INFORMAÇÕES ACERCA DO FUNDO, DO MERCADO IMOBILIÁRIO, DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO, BEM COMO DAS PERSPECTIVAS ACERCA DO DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO, QUE ENVOLVEM RISCOS E INCERTEZAS. ADICIONALMENTE, A RENTABILIDADE ALVO DESCRITA NO REGULAMENTO REFERE-SE A UM OBJETIVO DE RENTABILIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM UM HORIZONTE DE LONGO PRAZO, CUJA CONCRETIZAÇÃO ESTÁ SUJEITA A UMA SÉRIE DE FATORES DE RISCO E DE ELEMENTOS DE NATUREZA ECONÔMICA E FINANCEIRA. ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

EMBORA AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DOS DOCUMENTOS DA OFERTA TENHAM SIDO OBTIDAS DE FONTES IDÔNEAS E CONFIÁVEIS, AS PERSPECTIVAS INDICADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ACERCA DO DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO, DO MERCADO IMOBILIÁRIO, DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ

QUE PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO, DO SEU MERCADO DE ATUAÇÃO E SITUAÇÃO MACROECONÔMICA SEJAM OU VENHAM A SER, CONFORME O CASO, BASEADAS EM CONVICÇÕES E EXPECTATIVAS RAZOÁVEIS, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO SEJA CONSISTENTE COM TAIS PERSPECTIVAS, POIS OS EVENTOS FUTUROS PODERÃO DIFERIR SENSIVELMENTE DAS TENDÊNCIAS INDICADAS NOS RESPECTIVOS DOCUMENTOS.

(D) COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO - OS

CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPORTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOPTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APORTEM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, OS COTISTAS PODERÃO SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO REFERIDO APORTE E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO. O

ADMINISTRADOR, OS COGESTORES, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA NÃO ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS DO FUNDO CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E, CONFORME O CASO, O RESGATE, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, DAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

(E) RISCO REGULATÓRIO/JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTE FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR BASE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES ADVERSAS DE MERCADO PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS COTISTAS EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA DAR EFICÁCIA AO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO REGIDOS, ENTRE OUTROS NORMATIVOS, PELA LEI Nº 8.668/93 E PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, SENDO QUE EVENTUAL INTERFERÊNCIA DE ÓRGÃOS REGULADORES NO MERCADO, MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEIS AOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, DECRETAÇÃO

DE MORATÓRIA, FECHAMENTO PARCIAL OU TOTAL DOS MERCADOS, ALTERAÇÃO NAS POLÍTICAS MONETÁRIAS E CAMBIAIS, DENTRE OUTROS EVENTOS, PODEM IMPACTAR AS CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO, BEM COMO NO SEU RESPECTIVO DESEMPENHO.

(F) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS - A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O COTISTA AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARREJAR PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSECUÇÃO DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS E/OU AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA REDUZIDA.

(G) RISCO TRIBUTÁRIO - A LEI Nº 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999 ("LEI Nº 9.779/99"), ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DEVEM DISTRIBUIR, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS AOS SEUS COTISTAS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E EM 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO.

NOS TERMOS DA MESMA LEI, O FUNDO QUE APLICAR RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE TENHAM COMO INCORPORADOR, CONSTRUTOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE RELACIONADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO, SUJEITA-SE

À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS PESSOAS JURÍDICAS PARA FINS DE INCIDÊNCIA DA TRIBUTAÇÃO CORPORATIVA CABÍVEL (IRPJ), CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO – CSLL, CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL – PIS E CONTRIBUIÇÃO AO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL – COFINS).

OS RENDIMENTOS E GANHOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELO FUNDO EM APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE RENDA FIXA E RENDA VARIÁVEL SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE DE ACORDO COM AS MESMAS NORMAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE PESSOAS JURÍDICAS, EXCETO EM RELAÇÃO ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES A LETRAS HIPOTECÁRIAS, CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ADMITIDAS EXCLUSIVAMENTE EM BOLSA DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA, PODENDO TAL IMPOSTO SER COMPENSADO COM AQUELE RETIDO NA FONTE PELO FUNDO QUANDO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E GANHOS DE CAPITAL AOS COTISTAS.

AINDA, DE ACORDO COM A LEI Nº 9.779/99, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS QUANDO DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBSTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI Nº 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI Nº 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005, HAVERÁ ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS COM RELAÇÃO AOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA, DESDE QUE OBSERVADOS, CUMULATIVAMENTE, OS SEGUINTE REQUISITOS: (I) O COTISTA PESSOA FÍSICA SEJA TITULAR DE MENOS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO E TAIS COTAS LHE DERM O DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO IGUAL OU INFERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO; (II) O FUNDO

CONTE COM NO MÍNIMO 100 (CEM) COTISTAS; E (III) AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. DESSA FORMA, CASO SEJA REALIZADA UMA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PELO FUNDO EM QUALQUER MOMENTO EM QUE TAIS REQUISITOS NÃO TENHAM SIDO ATENDIDOS, OS COTISTAS ESTARÃO SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO A ELES APLICÁVEL, NA FORMA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

ADICIONALMENTE, CASO OCORRA ALTERAÇÃO NA LEGISLAÇÃO QUE RESULTE EM REVOGAÇÃO OU RESTRIÇÃO À REFERIDA ISENÇÃO, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS PODERÃO VIR A SER TRIBUTADOS NO MOMENTO DE SUA DISTRIBUIÇÃO AOS COTISTAS, AINDA QUE A APURAÇÃO DE RESULTADOS PELO FUNDO TENHA OCORRIDO ANTERIORMENTE À MUDANÇA NA LEGISLAÇÃO.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, EXTINÇÃO DE BENEFÍCIO FISCAL, MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTAS, INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU A REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, SUJEITANDO O FUNDO OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

ADICIONALMENTE, NOS CASOS DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO (“EVENTO”), TODOS OS COTISTAS SÃO TRIBUTADOS À ALÍQUOTA DE 20% (NOS TERMOS DA LEI Nº 9.779), CABENDO AO ADMINISTRADOR A RESPONSABILIDADE DA APURAÇÃO E A RETENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA NA FONTE. PARA TANTO É NECESSÁRIA A INFORMAÇÃO DO RESPECTIVO CUSTO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, PELOS COTISTAS, QUANDO DO MOMENTO DE AQUISIÇÃO DAS REFERIDAS COTAS, SEJA EM OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DO FUNDO, SEJA POR MEIO DE AQUISIÇÃO DE COTAS DO FUNDO EM MERCADO SECUNDÁRIO, MEDIANTE DOCUMENTO E/OU INFORMAÇÃO SISTÊMICA IDÔNEA,

SENDO TAIS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA A APURAÇÃO DE GANHO DE CAPITAL PELOS COTISTAS, FORNECENDO SUBSÍDIO PARA O CÁLCULO CORRETO DO VALOR A SER RETIDO A TÍTULO DE IMPOSTO DE RENDA (“IR”) NO MOMENTO DO EVENTO. NA AUSÊNCIA DO ENVIO DAS REFERIDAS INFORMAÇÕES, PELO COTISTA, QUANDO SOLICITADAS, O VALOR DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO PODERÁ SER CONSIDERADO O VALOR DE AQUISIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, O MENOR VALOR DE NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO OU O VALOR DE R\$ 0,00 (ZERO), CONFORME O CASO, IMPLICANDO EM TRIBUTAÇÃO INCLUSIVE SOBRE O VALOR DE PRINCIPAL INVESTIDO PELO COTISTA NO FUNDO. NESTA HIPÓTESE, POR NÃO TER ENTREGADO AS INFORMAÇÕES SOLICITADAS, O COTISTA NÃO PODERÁ IMPUTAR QUAISQUER RESPONSABILIDADES AO ADMINISTRADOR, AOS COGESTORES, AO CUSTODIANTE OU AO ESCRITURADOR, SOB O ARGUMENTO DE RETENÇÃO E RECOLHIMENTO INDEVIDO DE IR, NÃO SENDO DEVIDA PELO ADMINISTRADOR, PELOS COGESTORES, PELO CUSTODIANTE OU PELO ESCRITURADOR QUALQUER MULTA OU PENALIDADE, A QUALQUER TÍTULO, EM DECORRÊNCIA DESSE FATO.

4. Tributação

Tenho ciência de que para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas.

Para propiciar tributação favorável às pessoas físicas Cotistas, principalmente por meio de isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, o Administrador envidará os melhores esforços para que **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas; **(ii)** as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o

Fundo receba investimentos de, no mínimo, 100 (cem) (cinquenta) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Não obstante o previsto acima, caso haja alteração na legislação que estabelece a referida isenção no sentido de revogá-la ou restringi-la, poderá vir a incidir tributação sobre os rendimentos eventualmente auferidos no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a mudança na legislação em questão ocorra após a apuração dos resultados pelo Fundo.

5. Quanto aos Conflitos de Interesse

Tenho ciência que os atos que caracterizam situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do art. 18 da Instrução CVM nº 472/08.

Tenho ciência de que antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, os Cogestores, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do art. 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472/08.

6. Quanto à responsabilidade do Administrador e dos Cogestores

Tenho ciência de que o Administrador e os Cogestores, em hipótese alguma, excetuados os prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos ativos do Fundo, ou em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Cotas.

7. Declarações do Cotista da Oferta

Tenho ciência de que poderei ser chamado para integralizar Cotas caso, nos termos do item 10.4 e seu subitem 10.4.1 do Regulamento, o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as despesas do

Fundo e a Assembleia Geral de Cotistas não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, bem como o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas.

Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ou em qualquer outra.

Por meio da assinatura do presente Termo de Adesão, a qual poderá ser realizada por meio eletrônico, declaro que me foi disponibilizado o Regulamento e o Prospecto, os quais li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, em especial os riscos descritos no item 5 e no Anexo I ao Regulamento, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não possuir nenhuma dúvida.

8. Quanto à Taxa de Administração e à Taxa de Custódia

Tenho ciência de que pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, dos Cogestores e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e (ii) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme item 7.3 do Regulamento.

A Taxa de Administração é calculada e apropriada em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Exclusivamente durante os 03 (três) primeiros meses de atividade do Fundo, não será cobrada a Taxa de Administração. Sendo certo que a partir do 4º (quarto) mês, a Taxa de Administração, automaticamente, passará a ser cobrada conforme os termos acima, sem necessidade de quaisquer procedimentos adicionais por parte do Administrador.

Exclusivamente durante o período compreendido entre a data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Data de Emissão") e o valor do patrimônio líquido do Fundo resultante da colocação do Volume Mínimo da Oferta, na Data de Emissão ("Patrimônio Líquido Inicial"), a Taxa de Administração será normalmente provisionada, entretanto seu pagamento será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à confirmação de que o Patrimônio Mínimo Inicial tenha sido atingido.

Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

Pelos serviços de custódia de ativos financeiros prestados ao Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração fixa mensal, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme prevista no Contrato de Custódia.

Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento

não sejam Dia Útil, conforme essa definição, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3, conforme item 8.10 do Regulamento.

9. Taxa de Distribuição e outras taxas

Quando da subscrição e integralização de Cotas, será devido pelos Investidores o pagamento de uma Taxa de Distribuição, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão ou o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta.

Quando da realização de novas emissões de Cotas, os Investidores que adquirirem Cotas da nova emissão poderão ter de arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das respectivas Cotas objeto das novas emissões, conforme despesas constantes do item 10 do Regulamento, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída, ou de qualquer taxa de performance.

10. Foro e solução amigável de conflitos

Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados ao Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

11. Quanto à divulgação das informações

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

Tenho ciência de que as informações sobre tratamento de dados pessoais pelo Administrador podem ser consultadas por meio da Política de Privacidade, disponível no website "www.intrag.com.br".

ASSINATURA DO COTISTA



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

O presente Estudo de Viabilidade da 1ª emissão de cotas ("Estudo" ou "Estudo de Viabilidade", "1ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) do **ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") foi elaborado pela (i) **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.430.971/0001-96, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Itaú Asset"); e (ii) **ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações 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 33.311.713/0001-25, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Itaú DTVM" ou "Itaú Fund of Funds" e, em conjunto com a Itaú Asset, "Cogestores").

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 1ª Emissão na aquisição de Ativos (conforme definidos no Regulamento), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no próprio Regulamento. Para tanto, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. Os Cogestores não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparadas àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do "Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que os Cogestores não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão dos Cogestores.

O presente estudo de viabilidade tem como objetivo explorar o contexto econômico e setorial em que o Fundo está inserido.

O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

Sobre os Cogestores:

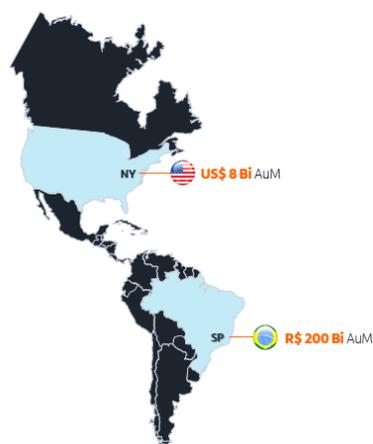
Itaú Fund of Funds possui atualmente R\$240 bilhões sob gestão.

A área possui equipe dedicada a área de investimentos alternativos, desde 2017, cobrindo diferentes segmentos como Fundos Imobiliários, Private Equity, Fundos em Participação, Infraestrutura, Fundos de Desenvolvimento Imobiliário, e Co-Investimentos em diferentes setores da economia.

Itaú Fund of Funds | Visão Geral

Itaú Fund of Funds | Overview

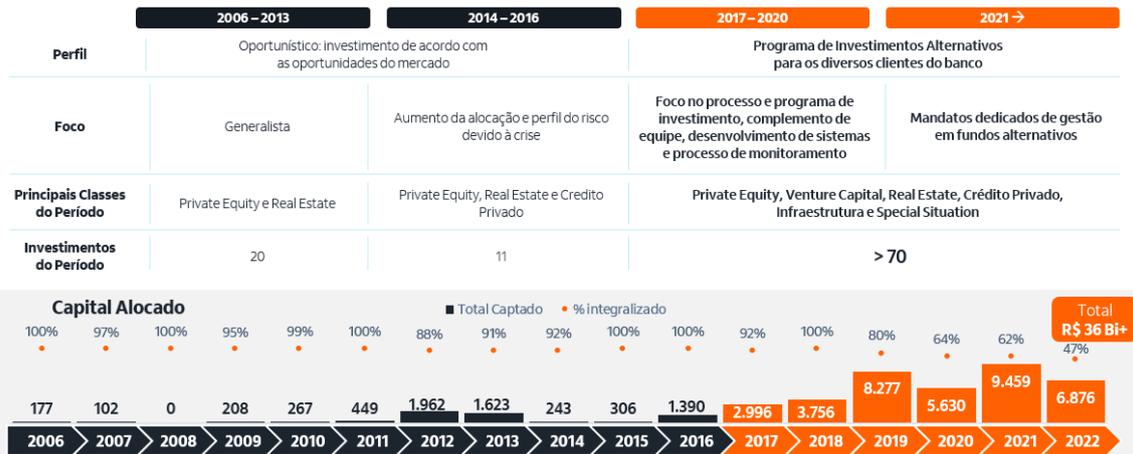
Itaú Asset Itaú Fund of Funds Itaú



- R\$ 240 Bilhões** sob gestão*
- Arquitetura aberta desde **1997**
- Soluções de investimentos que envolvem **terceiros**
- Praticamente **15 anos** investindo em alternativos no Brasil
- Experiência** em alocação de capital em diferentes cenários econômicos
- +R\$ 30 bilhões** alocados ao longo dos anos em diferentes classes de alternativos
- Equipe sênior** e de perfil complementar dedicada às principais classes de alternativos
- Acesso e acompanhamento das principais **oportunidades do mercado**

Fonte: Itaú Fund of Funds, Junho 2023 | *Considerando USD x BRL = R\$ 5,27

Investimentos Alternativos



Fonte: Itaú Fund of Funds, Dezembro 2022

Disclaimer: na composição do histórico, alguns números anteriores à 2014 foram aproximados

Itaú Fund of Funds | Equipe de Investimentos Alternativos

Itaú Asset Itaú Fund of Funds Itaú

- Marcelo Segalis, CAIA** | Superintendente de Investimentos/Research
Marcelo iniciou a sua carreira em 2006 na Paraty Investimentos onde ficou até 2008 passando pelas áreas de Operações e Risco. Em 2008 juntou-se ao Royal Bank of Canadá onde atuou na área de Fund of Funds até a sua saída. Em 2010 juntou-se ao time de Fund of Funds do Itaú Unibanco onde hoje é o superintendente de investimentos e participante do Programa de Sócios do Itaú Unibanco desde 2021. Marcelo é formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e mestre em Economia pela FGV-EESP. Possui a Certificação em Investimentos Alternativos, CAIA e a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).
- Tatyana Katalan** | Especialista em Gestão de Recursos
Tatyana iniciou no mercado financeiro em 2004 como analista de ações nos setores de commodities, logística e bens de capital, em family office. Ampliou seu universo de cobertura na bolsa brasileira, com passagem pelo Safra Asset Management e BRZ investimentos, adquirindo conhecimento nos setores de Consumo e Varejo. Desde 2010 iniciou no Setor Imobiliário no Brasil e México, com foco nas empresas de construção civil, shoppings e propriedades comerciais, pela HSBC Asset Management, onde se tornou gestora de fundo de ações com mandato de dividendos e Sustentabilidade. Em 2017 passou a fazer gestão do fundo de fundos imobiliário na Bradesco Asset. Se juntou ao Itaú em 2019, na área de Fund of Funds, onde é atualmente responsável pelos investimentos em Real Estate. Tatyana é formada em Administração de Empresas e possui pós graduação em Finanças pelo IBMEC-SP (Insper) e possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).
- Ronaldo Andrade, CFA, CFP** | Especialista em Gestão de Recursos
Ronaldo iniciou no mercado financeiro em 2004 como analista na Capitania Investimentos. Posteriormente se juntou ao time da Vision Brazil atuando com trading e gestão de portfólio em diversos mercados como juros, moedas, commodities e investimentos alternativos. Neste período no segmento de alternativos, participou de investimentos em Private Equity, Real Estate, Crédito Privado, Special Situations, Recursos Naturais e Infraestrutura. Se juntou ao Itaú em 2014, inicialmente no time do Private Banking foi responsável por análise e advisory de investimentos alternativos. Desde 2017, integra o time do Itaú Fund of Funds como responsável pelos investimentos em Private Equity, Crédito Privado, Special Situations, Recursos Naturais e Infraestrutura. Ronaldo é formado em Física pelo Instituto de Física da USP, é CFA Charterholder e possui o Certificate in Quantitative Finance (CQF), Certified Financial Planner (CFP) e a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).
- Mathias Wirts** | Analista de Gestão de Recursos
Mathias iniciou sua carreira em 2016 no Itaú Unibanco, na área de Research, onde hoje é focado em Private Markets. Mathias é formado em Engenharia Mecânica (Major) e Administração, Negócios e Marketing (Minor) no Instituto Mauá de Tecnologia e possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).
- Rômulo Monteiro Santos** | Associado de Gestão de Recursos
Rômulo iniciou no mercado financeiro em 2014 na Agora CTVM como estagiário de mesa de operações. Em 2017 ingressou no Itaú Unibanco como Trainee fazendo job rotation pelas diretorias de risco com alocação final na Diretoria de riscos de mercado na tesouraria. Em 2020 iniciou na Spectra Investments onde atuou na execução de deals em Teses de Private Equity, Venture Capital, Distressed, Litigation Finance, Mineração, Search Funds; via fundos, mercado secundário e investimentos diretos em equity. Foi responsável pela gestão de caixa dos fundos, estruturação de hedge cambial, negociação de termos de ISDA com bancos internacionais para operações com derivativos de balcão. Em Outubro de 2022 retornou ao Itaú para atuar na gestão de FOF alternativos e negociação de alternativos no mercado secundário.
- Shairah Figueiredo** | Analista de Gestão de Recursos
Shairah iniciou sua carreira em 2022 no Itaú Unibanco, na área de Research, com foco no setor imobiliário. Shairah é formada em Engenharia Civil da Escola Politécnica da USP.

Fonte: Itaú Fund of Funds, Setembro 2023

Itaú Fund of Funds | Funil de oportunidades e cobertura

Itaú Asset Itaú Fund of Funds Itaú

Notas explicativas

Disclaimers

Funil de Universo de cobertura:

Gestoras registradas na Anbima: número de gestoras de investimentos com fundos ativos.

Universo Elegível: gestoras que possuem fundos estruturados.

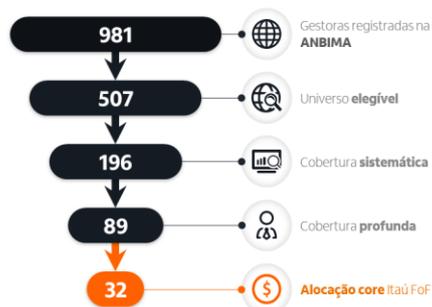
Cobertura Sistemática: gestoras com interação eventual, monitoramento superficial de fundos e estratégias.

Cobertura profunda: gestoras em monitoramento profundo, acompanhamento do desempenho através de reuniões e busca contínua de informações a respeito do desempenho no nível fundo e ativos investidos.

Alocação Core Itaú FOF: gestoras investidas pelo Itaú FOF, acompanhamento através de reuniões periódicas, proximidade e relacionamento com os gestores, conhecimento amplo dos fundos e ativos investidos.

Universo de cobertura

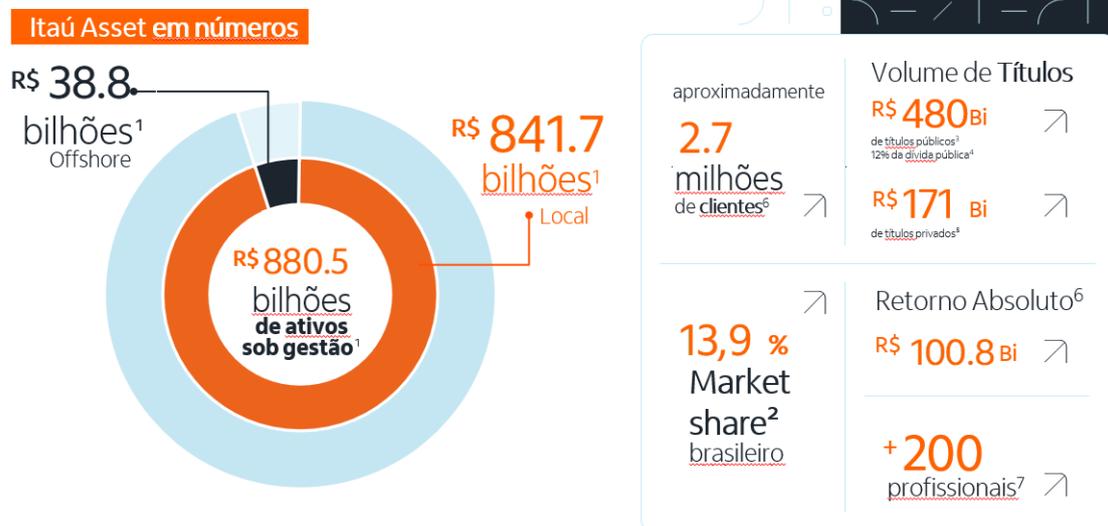
Universo de gestores alternativos com cobertura de research FoF



Fonte: Itaú Fund of Funds, Setembro 2023

A Itaú Asset é uma das maiores Assets do Brasil, com R\$ 880,5 bilhões de ativos sob gestão, detendo aproximadamente 13,9% do *market share* brasileiro. Ela conta ainda com aproximadamente 2,7 milhões de clientes e com mais de 200 profissionais.

A maior gestora privada de recursos do Brasil



Fonte: 1 Itaú Asset Management, setembro, 2023. 2 Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA), setembro, 2023. 3 Itaú Asset Management, ANBIMA, setembro, 2023. 4 Banco Central, setembro, 2023. 5 Itaú Asset Management, setembro de 2023. 6 Itaú Asset Management, setembro 2023. 7 Itaú Asset Management, março, 2023.

A Itaú Asset apresenta como um dos seus diferenciais a capacidade de relacionamento, oferta de produtos, expertise e resultados obtidos ao longo de sua trajetória. Durante o processo de análise, diferentes times são envolvidos, permitindo uma diligência completa sobre a operação de forma a mitigar os riscos envolvidos para o nosso cliente.

Itaú Asset | Visão Geral

Capacidade de geração de negócios é nosso diferencial



Fonte: Itaú Asset Management, Maio, 2023

Nota: As informações contidas neste slide se tratam de opiniões da Itaú Asset embasadas em suas políticas internas, sem a garantia de que tais informações não sofram alterações no longo ou curto prazo, com a possibilidade da ocorrência de alterações nas suas políticas internas.

Retorno Absoluto na Itaú Asset

Itaú Asset
AuM R\$ 100.8 bilhões¹

Macro
AuM R\$ 39.2 bilhões¹

Equities
AuM R\$ 10.9 bilhões¹

Crédito Estruturado + RF Unconstrained
AuM R\$ 50.8 bilhões¹

Fonte: 1. Itaú Asset Management, 30 setembro, 2022

Modelo **Multimesas**



Fonte: Itaú Asset Management, setembro 2022

O time de Crédito Estruturado está atuando há mais de 20 anos no mercado, sendo composto por integrantes com diferentes expertises, de forma que a pluralidade de conhecimento sobre os diferentes setores e riscos é nosso principal ativo. O time enxuto permite a tomada de decisões de forma rápida, mantendo a diligência e robustez do processo de investimentos.

Atualmente o time é composto por 10 membros e realiza a gestão de diferentes fundos, sendo eles abertos, fechados e listados, reunindo diferentes estratégias, perfis de risco e horizontes de investimentos de acordo com o perfil de cada cliente.

Equipe Crédito Estruturado

				
Sérgio Mychkis Goldstein +25 anos de experiência	Felipe Wright, CFA +11 anos de experiência	Fabiane Verdi Cunha +20 anos de experiência	Gabriel Maitan Pegorer +7 anos de experiência	Mariana Pellegrini, CFA +11 anos de experiência
				
Luiz Faria Estrada +25 anos de experiência	Rafael Zapata Lusni +11 anos de experiência	Ricardo Heil Martins +22 anos de experiência	Tadeu Barreto +16 anos de experiência	Felipe Bilá +2 anos de experiência

Fonte: Itaú Asset Management

Diferenciais da Gestão

Diferenciais

Itaú Asset Itaú Fund of Funds Itaú

Itaú Asset Management

- Maior gestora de **crédito privado** do Brasil com time dedicado às **operações estruturadas**
- Amplo acesso ao mercado (empresas e originadores) e a **deals exclusivos**
- Gestão de **liquidez** eficiente
- Análise de **crédito** diferenciada com governança robusta
- Liderança em **Private Placement** (emissões privadas), voltadas para um grupo restrito de investidores

Itaú Fund of Funds

- Seleção dos ativos imobiliários realizada por um **time especializado**, através do monitoramento dos gestores e ativos investidos para sempre acompanhar as principais convicções e oportunidades de mercado
- Realocações de acordo com momento do **ciclo imobiliário**, dada experiência no setor e acompanhamento diário da indústria
- Estrutura **dedicada** a fundos alternativos desde 2017, com amplo universo de cobertura de produtos alternativos e soluções de investimentos como FII, FIP, Private Equity, Co-investimentos e Ações.

Fonte: Itaú Asset Management/Itaú Fund of Funds

Gestão | Processo de Investimento

Gestão

Processo de Investimento

Itaú Asset Itaú Fund of Funds Itaú



Fonte: Itaú Fund of Funds, Setembro 2023

Performance Histórica Gestão:

Recentemente, o time de Crédito Estruturado, em parceria com o time de Fund of Funds, lançou o primeiro fundo imobiliário da Itaú Asset, o Itaú Tempus FII. Trata-se de um fundo listado com foco em aproveitar oportunidades no mercado de capitais do setor imobiliário, através da avaliação e compra de cotas de outros FII com descontos assimétricos e ativos de crédito com retornos atrativos. Como objetivo de retorno, estimou-se em um TIR acima de 18% a.a. isenta de imposto de renda ao cotista, apresentando prazo determinado de 06 anos, com possibilidade de negociação no mercado secundário e pagamentos de rendimentos mensais e amortizações periódicas a critério dos Cogestores.

O Fundo Tempus veio a mercado com características específicas e bem definidas dentro do mercado de fundos imobiliários. Ele é um dos poucos FIIs, que combinam listagem em Bolsa, com foco em ganho de capital mas também com renda mensal e devolução do capital investido em um prazo determinado de até 06 anos.

O Fundo foi constituído com objetivo de capturar as assimetrias de um momento de mercado com preços de ativos imobiliários bastante depreciados, em que as cotas de diversos fundos imobiliários começaram a ser negociados no mercado com um desconto relevante em relação ao preço patrimonial desses ativos. Com isso a gestão do Tempus entendeu que haveria uma oportunidade interessante de investimento pois vislumbrava num cenário de curto/médio prazo uma recuperação desse desconto e até mesmo reavaliações em ativos que poderiam vir a aumentar o valor patrimonial desses fundos. Portanto, identificamos uma oportunidade única para criar um fundo com começo, meio e fim que viria a aproveitar esse momento que surgiu no mercado.

A gestão, desse modo, identificou grandes oportunidades no segmento de FII's, sem a necessidade de uma alta concentração de risco setorial. As teses de investimento trazem bons ativos, com localizações diferenciadas e exposição a vários setores da economia através do aluguel dos inquilinos. São empresas do setor financeiro, e-commerce, varejo, logística, multinacionais industriais, que acabam sendo beneficiados por diferentes fatores de crescimento que devemos identificar através de uma gestão ativa.

Sob o olhar imobiliário, os preços chamaram atenção por valores negociados de m² abaixo do custo de reposição e inferior de negociações que vinham ocorrendo no mercado privado.

Temos como objetivo final o retorno absoluto e proteção de capital. Para tanto optamos por compor a carteira também com uma parcela em CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários) que possuem menos volatilidade de preço, mas boas taxas de retorno no carregamento dos títulos, ajudando também numa estabilidade de dividendos.

Ao longo do primeiro semestre passamos pelo período de alocação nos ativos alvo, e com isso a receita imobiliária do fundo cresceu ao longo do período, possibilitando um maior nível de distribuição de rendimentos.

O Retorno acumulado do Fundo desde seu início até 30 de Novembro foi de 14,57%, período em que o IFIX teve valorização de 8%. Na média do período o Tempus distribui um dividend yield de 10,2%.

Sobre o Fundo

O Itaú Tempus FII é o primeiro fundo imobiliário da Itaú Asset, realizado em parceria com a área de Fund of Funds com foco em aproveitar oportunidades no mercado de capitais do setor imobiliário, através da avaliação e compra de cotas de outros FII com descontos assimétricos e ativos de crédito com retornos atrativos

Rentabilidade

O TMPS11 apresenta retorno acumulado de **14,57% líquido ao cotista** desde seu início em Novembro de 2022, contra 8% do IFIX, em linha com o objetivo do fundo e refletindo a capacidade da gestão de **selecionar bons ativos**.

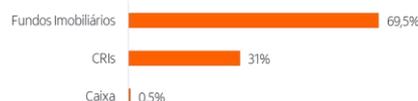
30 de Novembro

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses
14,64%
3,85% acima do IFIX

Retorno acumulado desde o início 14,57%



Distribuição da Carteira



Ativos de Crédito



Fonte: Itaú Asset Management/Itaú Fund of Funds, Outubro 2023

*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 10/11/22 a 09/05/23 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 10/05/23

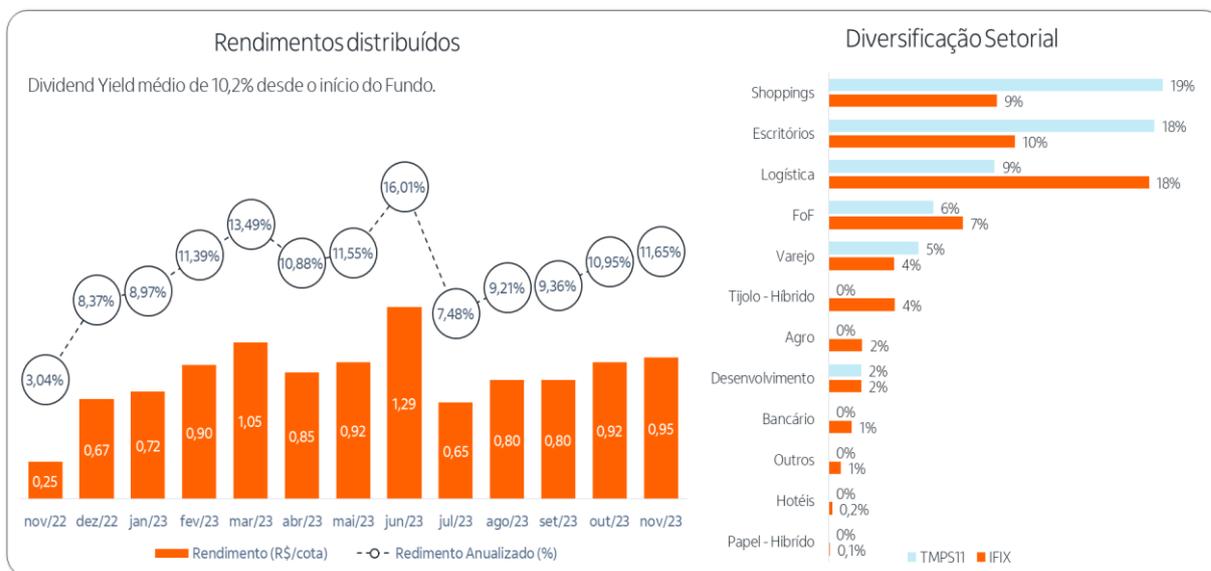
Fonte: Itaú Asset Management/Itaú Fund of Funds, Novembro 2023

*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 10/11/22 a 09/05/23 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 10/05/23

Atualmente, a carteira inicial do fundo já está toda montada e alocada sendo um portfólio de ativos composto por 69,5% de FIIs, 31% de ativos de crédito e o restante em caixa. Nossa carteira de fundos imobiliários possui 26 ativos, sendo o mais representativo equivalente a 8,07% do patrimônio líquido do fundo, possuindo maior exposição ao segmento de escritórios. Na parte de ativos de crédito, possuímos 7 ativos, com maior exposição ao IPCA, e diversificamos a carteira entre riscos relacionados aos segmentos corporativos, shoppings, galpões logísticos, projetos de incorporação, home equity e agronegócio.

O IFIX acumula uma alta relevante nos últimos meses, com o mercado precificando os segmentos mais descontados em uma expectativa de corte de juros, refletindo em um valorização de 8% desde o início do fundo. Para o mesmo período, o TMPS11 apresenta rentabilidade líquida ao cotista de 14,57%, e 3,85% de retorno acima do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários), refletindo a tese de investimentos adotada e a capacidade da gestão de selecionar bons ativos com descontos assimétricos, tendo assim um retorno consistente acima do benchmark.

Conforme abordado no resultado do estudo de viabilidade, o Fundo busca uma rentabilidade alvo ao seu cotista, de forma a obtê-la através da distribuição de dividendos e eventualmente ganho de capital através da negociação das cotas do Fundo em bolsa.



Premissas

Características Gerais da Emissão

- Volume da Oferta: R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
- Total de Cotas: 5.000.000 (cinco milhões)
- Valor Unitário das Cotas: R\$100,00
- Prazo de Duração: Indeterminado
- Custos da Oferta: 2,35%.

A fim de simular e tornar tangível ao investidor uma previsão de retorno aos cotistas, os Cogestores montaram projeções anuais para os próximos 4 anos, contidas abaixo nesta seção do Estudo de Viabilidade.

Conforme mencionado acima, o estudo usou como premissa informações setoriais gerais, fatos históricos, estudos de mercado, análise do contexto atual do setor Imobiliário e expectativas macroeconômicas futuras, e, dessa forma, não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. Os Cogestores não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Política de Investimentos

O objeto do Fundo é a obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, por meio do investimento nos seguintes Ativos, a critério dos Cogestores: (i) 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 ("FII"); (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação pertinentes; (v) cotas de outros FII; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; (ix) letras imobiliárias garantidas; e (x) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável ("Ativos"). As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento e do Prospecto.

Cenário Econômico

Para fins de projeções econômicas, foram consideradas as curvas de juros, inflação e dos títulos públicos utilizados como referência, atualizadas na data base do presente Estudo de Viabilidade. Não foram consideradas mudanças relevantes no cenário macroeconômico para os próximos anos.

Expectativa de Rentabilidade dos Ativos

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos Custos da Oferta, nos Ativos Imobiliários, inicialmente mais concentrado em Cotas de FII, e CRIs bem como nos Ativos de Liquidez. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação, e com objetivo de retorno líquido total de 14% a 18% a.a., ou uma média de 16% a.a. considerando os próximos 3 anos.

A curva de alocação em Ativos Imobiliários, primordialmente em Cotas de FII no início do Fundo, considerou os volumes de negociação atualmente verificados no mercado secundário de fundos imobiliários, sendo que os Cogestores assumiram que o volume máximo adquirido de determinado Fundo Imobiliário em um único dia estará limitado a 20% do volume médio diário de negociação das cotas do respectivo fundo (volumes médios negociados de 30 (trinta) dias - base em 30/08/2023).

Ainda, para efeito de projeção, os Cogestores consideraram investimentos em diferentes segmentos de Fundos Imobiliários, sendo a exposição máxima em cada fundo limitada a 10% do Patrimônio do Fundo.

Prazo para Alocação em Ativos

Pelo presente Estudo, os Cogestores demandarão 6 (seis) meses contados do encerramento da oferta para atingir percentual de 99% (noventa e nove por cento) da meta de alocação nas Cotas de FII e Ativos Imobiliários), conforme tabela:

Ativos	Estratégia	Alocação Alvo	Retorno esperado
FII	Pagamento estável de dividendos; Ativos de qualidade e baixa vacância; Gestão ativa dos investimentos.	40-70%	18% a.a.
CRI	Operações pulverizadas; Boas estruturas de garantia.	20%-50%	CDI + 3,5% a.a./ IPCA + 9% a.a.
FII Desenvolvimento/ FIP	Fundos de Desenvolvimento ou FIP que investem no segmento imobiliário	0-20%	IPCA+ 15%-20% a.a.
Ações	Empresas do mercado imobiliário sendo negociadas a bom preço no mercado.	0-10%	20% a.a.

	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6
Alocação						
Caixa	90%	65%	46%	33%	16%	1%
Títulos de Crédito	0%	10%	15%	15%	20%	25%
Cotas FIIs	10%	20%	30%	40%	50%	60%
Desenvolvimento + FIP	0%	0%	2%	2%	4%	4%
Ações	0%	5%	7%	10%	10%	10%

O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

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

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

De todo modo, cabe salientar que o prazo de alocação poderá se estender a depender da disponibilidade de ativos em condições de negociação consideradas vantajosas pelos Cogestores, ou mesmo pela decisão estratégica de manter maior volume de liquidez como forma viabilizar investimentos oportunos, a critério exclusivo dos Cogestores. A projeção considera possibilidade de acelerar a alocação de recursos, com a negociação de blocos de cotas com outros fundos e/ou investidores e a compra de novos fundos imobiliários, em suas emissões primárias.

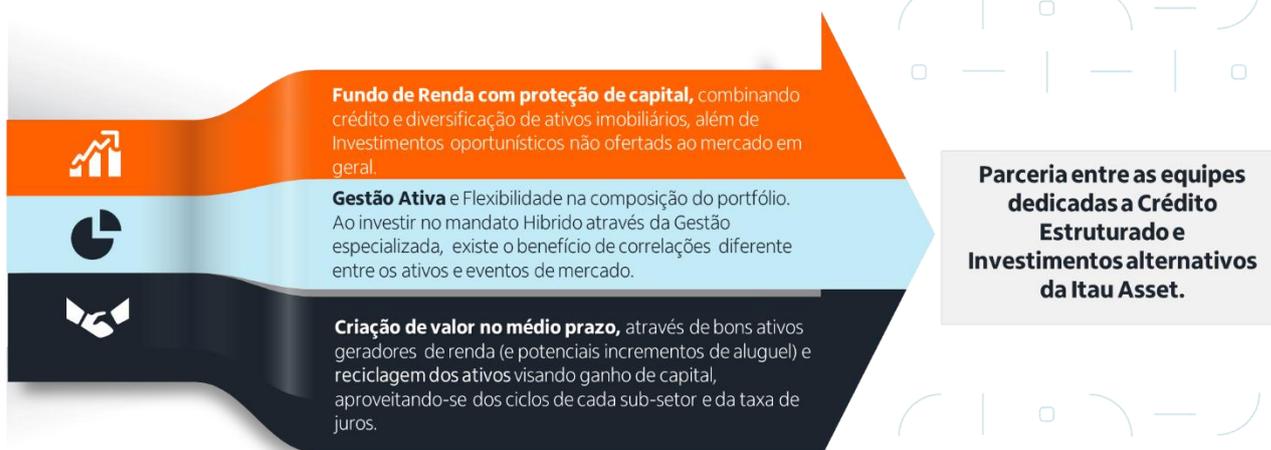
A simulação da expectativa de retorno apresentada neste Estudo considera determinadas taxas de remuneração a depender do tipo de ativo adquirido pelo Fundo. A inflação considerada para efeito das definições dos retornos esperados foi baseada nas expectativas de mercado, utilizando as curvas DI x IPCA e DI x Pré (Fonte B3, https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/, na data base 20/09/2023).

Premissas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
CDI	10,2%	9,7%	9,8%	10%
IPCA	4%	3,0%	3,5%	3,9%

Adicionalmente, o Estudo considera que haverá ganhos de capital nas Cotas de FII selecionadas pelos Cogestores, de acordo com as características específicas de cada segmento e Fundo investido, sendo esta uma parte importante da estratégia de desempenho do Fundo.

Tese de Investimento

Por que Investir no Itaú Total Return FII?



Expectativa de retorno¹ do fundo

Retorno Total Líquido*
(% a.a.)
16% / IPCA+12%

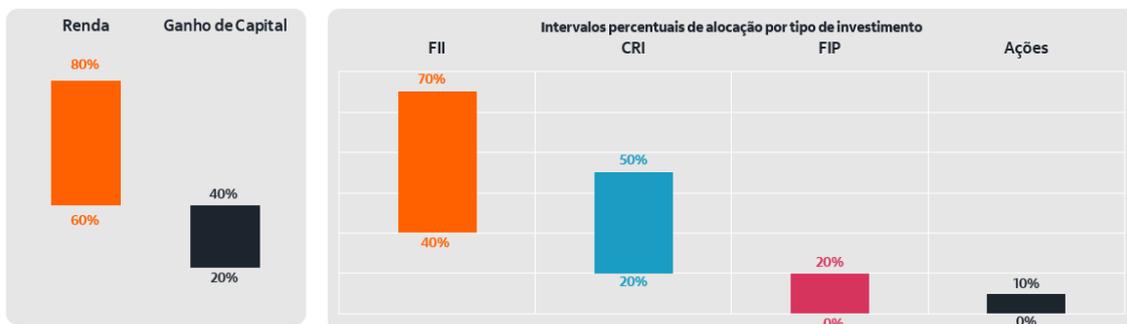
Dividend Yield Médio*
(% a.a.)
11%

Fonte: Itaú Asset Management/Itaú Fund of Funds, Novembro 2023 * Média de Retorno e Duvidend Yiel dos 3 primeiros anos
Notas: (1) Segundo o Estudo de Viabilidade. ESSAS INFORMAÇÕES SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Estas rentabilidades alvo não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. Projeções sujeitas a alterações em função de mudanças nas taxas de juros do mercado futuro.

O Itaú Total Return tem como objetivo gerar retorno ao cotista através de Investimentos Imobiliários. O retorno virá preponderantemente de ativos geradores de Renda. No entanto, alguns investimentos em classes de ativos específicas e teses diferenciadas trarão uma performance adicional, advinda do ganho de capital, e movimentos táticos dos Cogestores.

Estratégia do fundo (%total de ativos) – Carteira Teórica

Estratégia do fundo (%total de ativos)

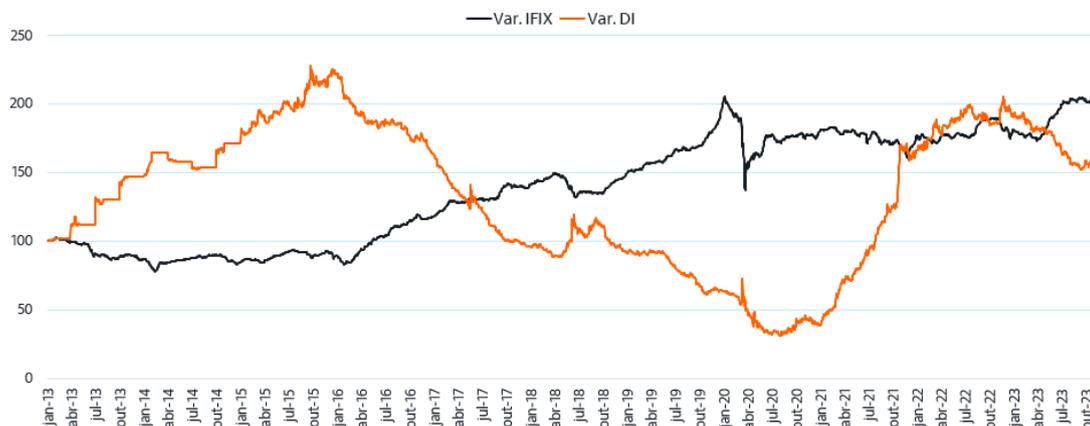


Fonte: Itaú Asset Management/Itaú Fund of Funds, Setembro 2023

Momento de Mercado FIIs

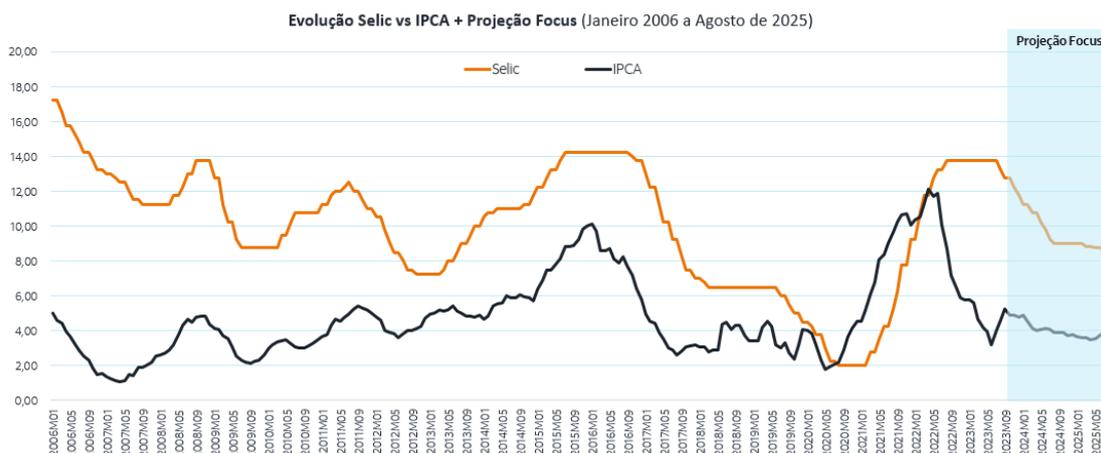
O fim do ciclo de aperto monetário no Brasil, somado a um Dividend Yield atrativo dos ativos reais, por volta de 9%, sugere um momento favorável para construção de um portfólio híbrido e flexível.

Existe uma forte correlação entre a performance do IFIX e a expectativa de juros futuros.



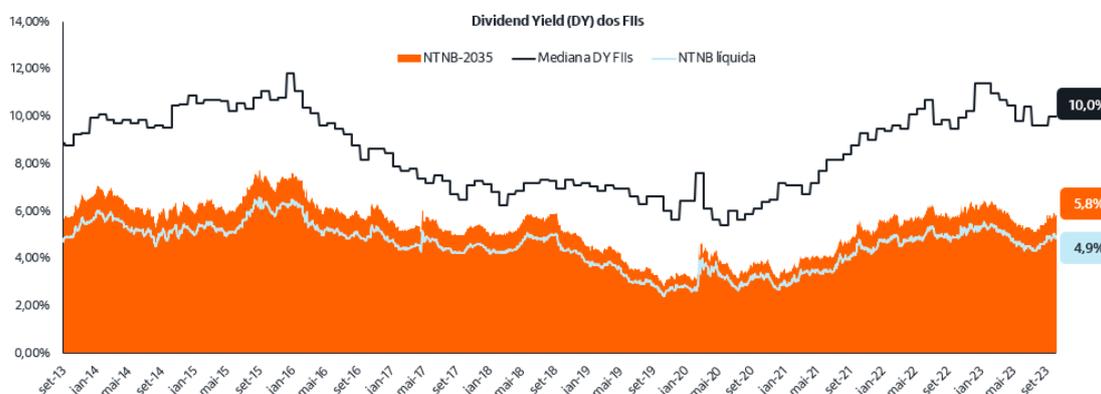
Fonte: Focus e Bloomberg – contrato DI x Pré com vencimento em 1 ano, Novembro 2023

Momento macroeconômico: atingimos patamares historicamente altos de juros.



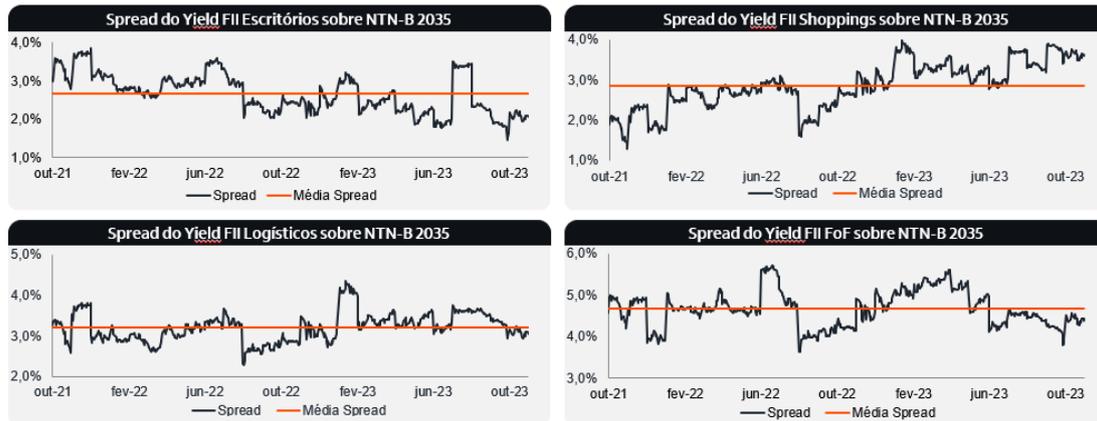
Fonte: [https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstaticas](https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstasticas), Agosto 2023

A média de dividend Yield dos FIIs negociados costuma ter um comportamento similar ao juro real, acrescido de um prêmio



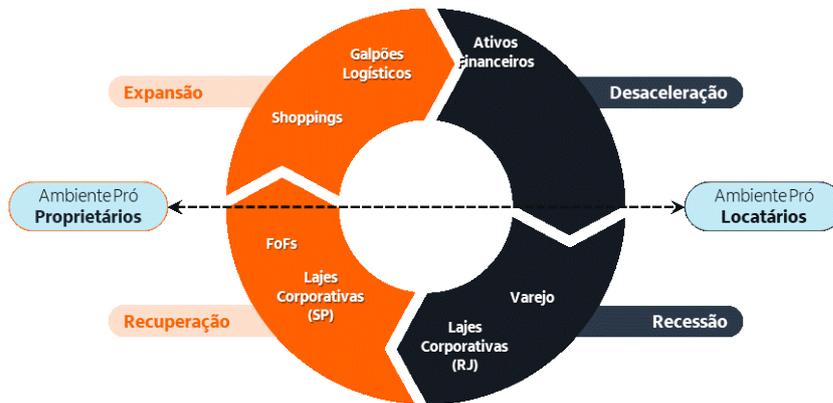
Fonte: IBBA Research, Outubro 2023

Cada setor possui uma dinâmica de precificação e necessidade de prêmio em relação a título do governo indexado à inflação.



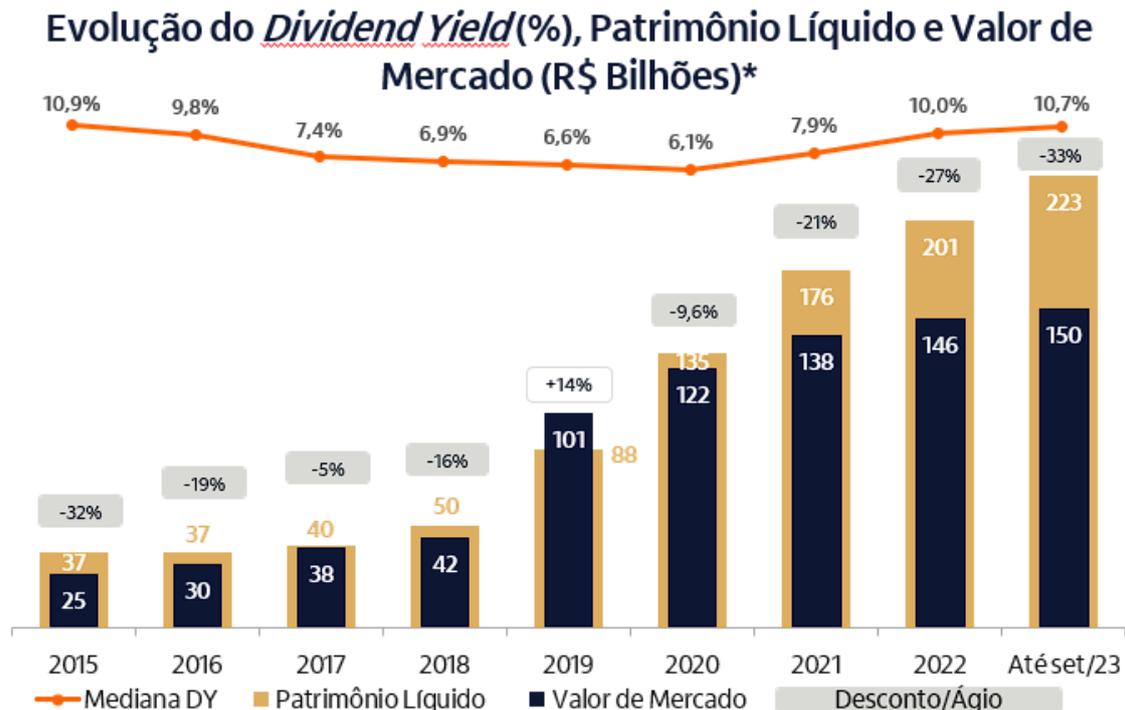
Fonte: IBBA Research/Itaú Fund of Funds, Outubro 2023

Gestão ativa da carteira para identificar o momento de ciclo para cada segmento e fazer as realocações necessárias ao longo do tempo



Fonte: Itaú Fund of Funds.

De maneira geral, o mercado oferece retorno através do desconto precificado nos fundos frente a seus valores patrimoniais. Esse diferencial está próximo dos níveis mais altos vistos em anos desafiadores, como em 2015 e 2016.

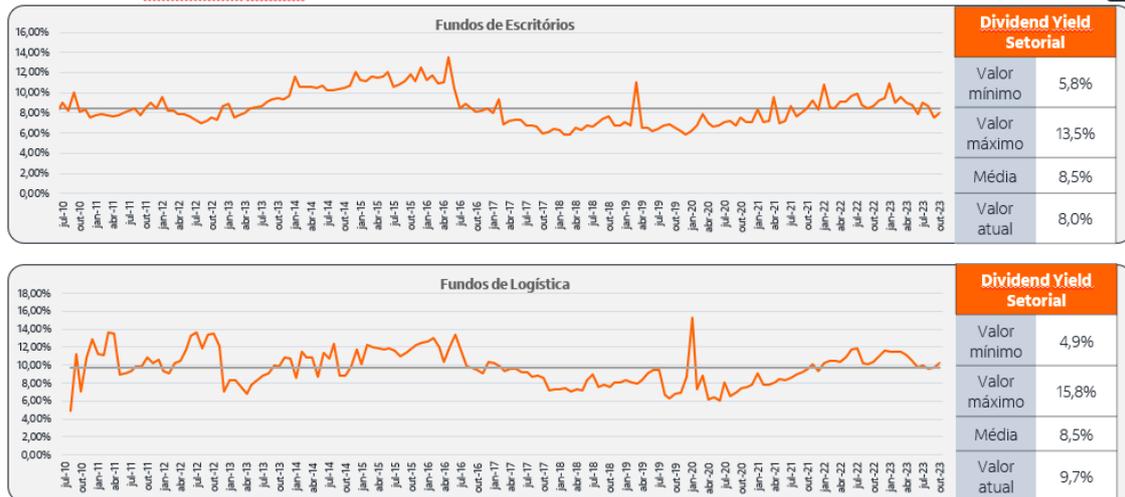


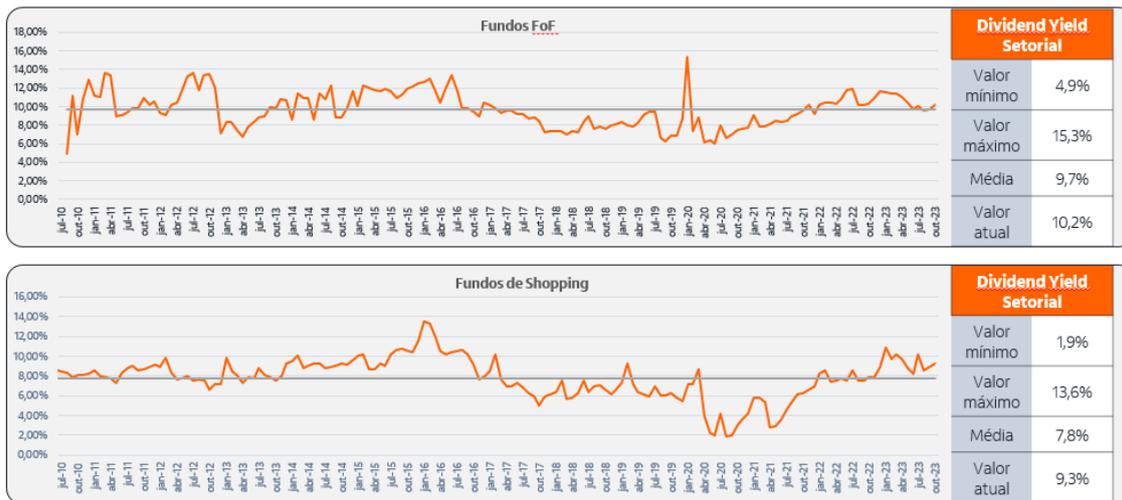
Fonte: B3, Setembro 2023 e Economática AGOSTO 2023

Ao olharmos os setores de ativos mais representativos entre os Fundos Listados, percebemos um momento com Dividend Yield ainda acima da média histórica.

Além disso, cada setor possui sua dinâmica individualizada. Com a recuperação dos shoppings e estabilização dos aluguéis dos escritórios, por exemplo, há expectativa de crescimento dos dividendos.

Histórico de Dividend Yield





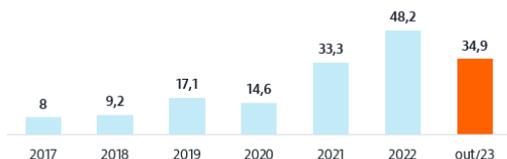
Fonte: Economática, Novembro 2023

Indústria de CRIs

A **modernização do mercado de capitais** fomentou o crescimento relevante da oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários nos últimos anos, permitindo a utilização do instrumento por empresas de diferentes segmentos.

Apesar dos desafios do primeiro semestre, a expectativa é de **retorno das emissões** nesta segunda metade do ano.

Ofertas Públicas de CRI¹ (R\$ bilhões)



Fontes: (1) Boletim de Mercado de Capitais - Anbima. (2) Uqbar – Anuário CRI 2022

Itaú Asset Itaú Fund of Funds Itaú

Houve uma redução da concentração do risco corporativo nas últimas emissões, permitindo **novas alternativas** frente ao risco corporativo.

O fundo busca diversificar a exposição de risco do portfólio, investimento em diferentes segmentos e trazendo **mais segurança ao investidor**.

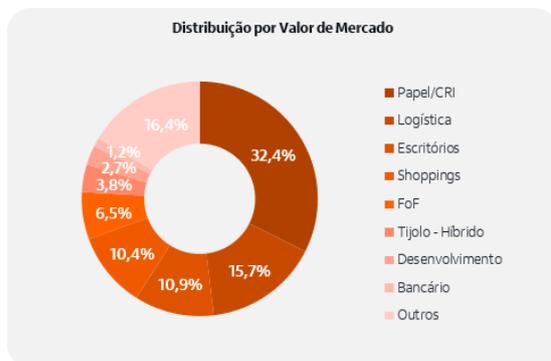
Emissões de CRI por Risco de Crédito²



Indústria de FII no Brasil

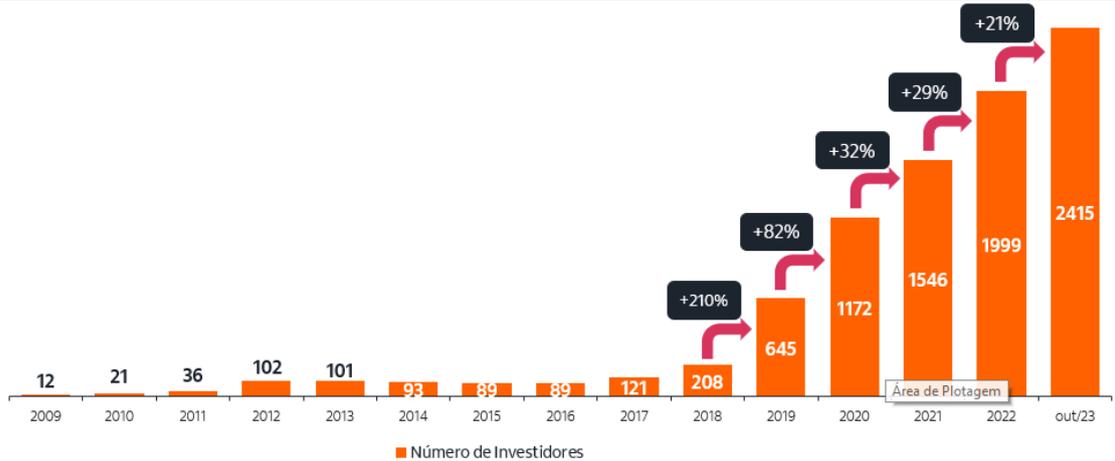
Evolução da Indústria

Apesar de um cenário desafiador nos últimos anos, a indústria de FIIs continua apresentando crescimento ratificando o cenário de boas oportunidades à frente.



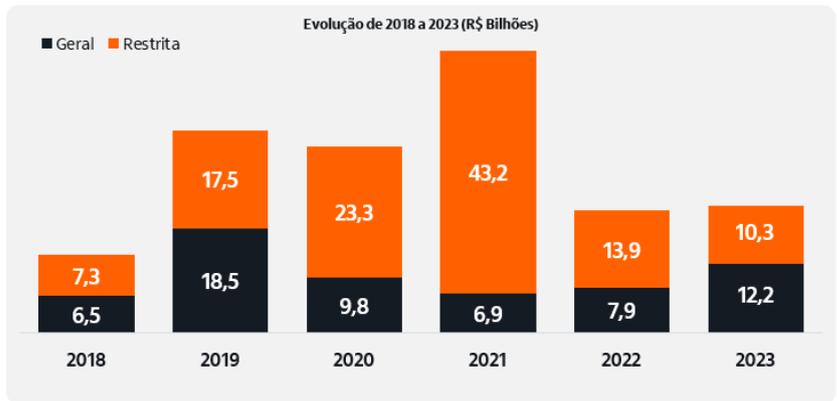
Fonte: Economática, B3 e Itaú, Novembro 2023

O número de investidores em fundos imobiliários nos últimos anos teve aumento significativo.



Fonte: B3, Outubro 2023

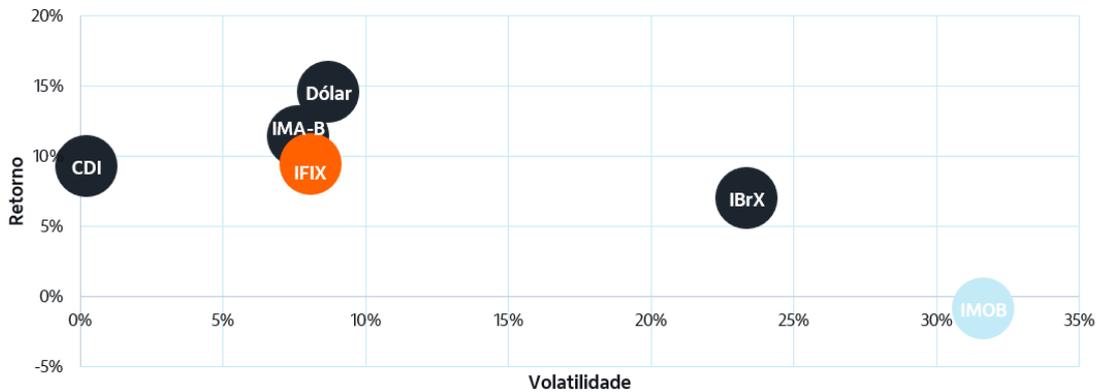
Através do fundo é possível ter acesso ao grande volume de ofertas que, normalmente, são restritas para poucos investidores.



Quantidade de Emissões		
Ano	Oferta Geral	Oferta Restrita
2018	32	65
2019	45	129
2020	31	179
2021	23	309
2022	33	159
2023	35	75

Fonte: B3 e CVM, Novembro 2023

O investimento na classe de fundos imobiliários traz diversificação de portfólio com boa relação entre o risco e retorno.



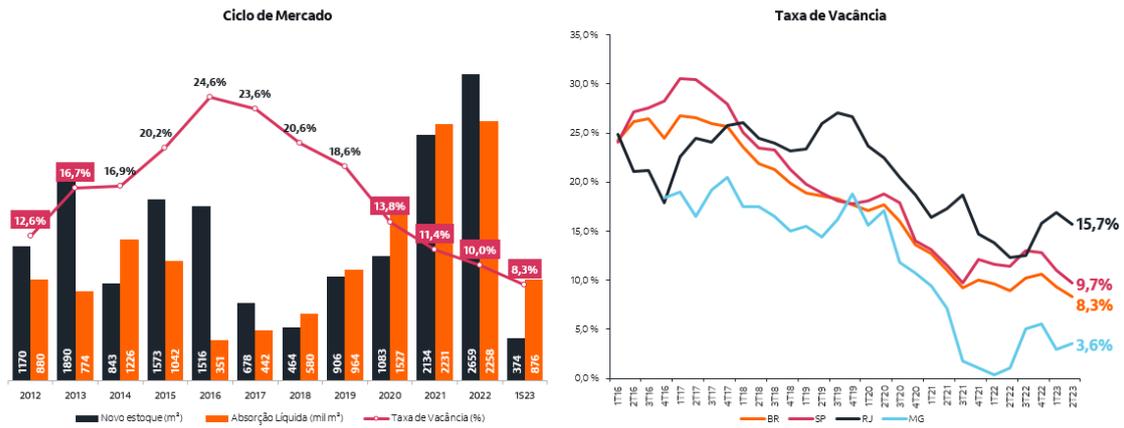
Fonte: B3, Novembro 2023

Segmento de FIIs

Histórico de Vacância – Mercado de Logística

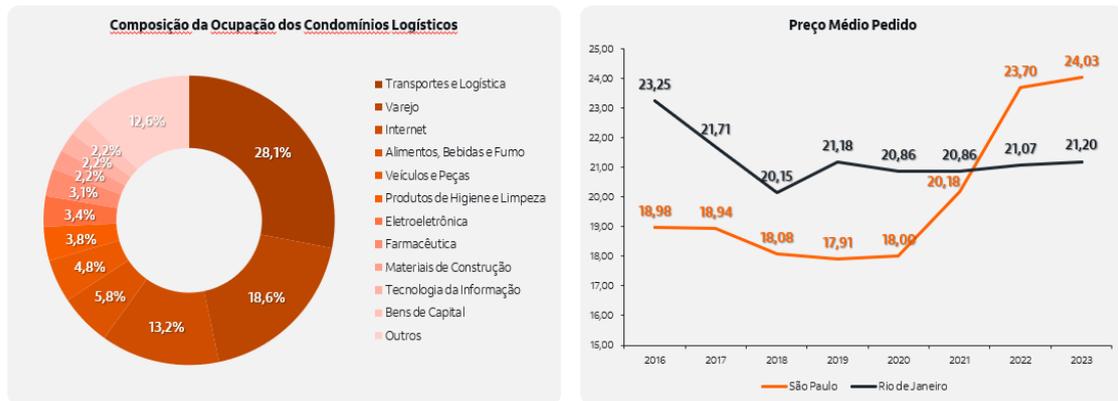
Itaú Asset Itaú Fund of Funds Itaú

Taxa de vacância nacional atinge patamares de 2012



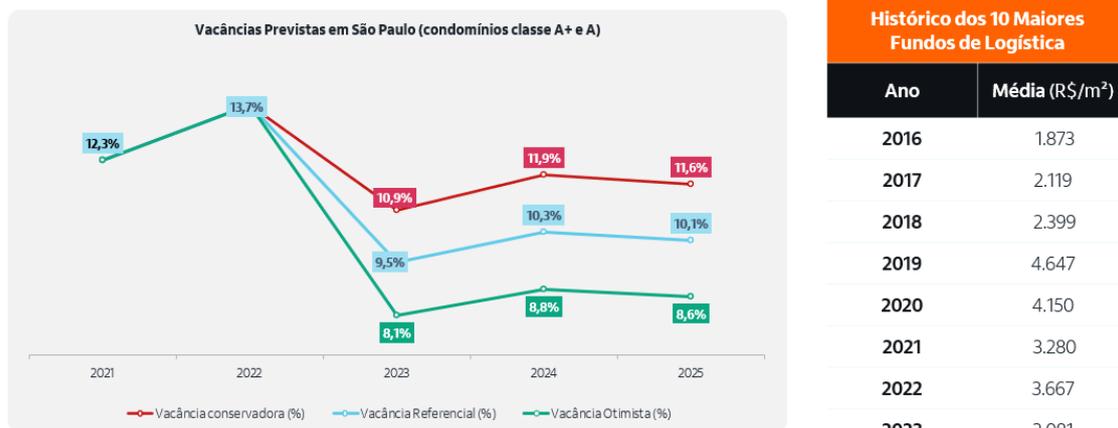
Fonte: IBBA Research, SiiLA, Junho 2023

O crescimento das empresas voltadas para o e-commerce e a busca pela entrega rápida dos varejistas têm impulsionado o crescimento da ocupação em galpões logísticos mais centralizados e com qualidade melhor.



Fonte: IBBA Research, SiiLA, Agosto 2023

Apesar de aumento de oferta projetado, o nível de vacância estimado permanece em patamares saudáveis.



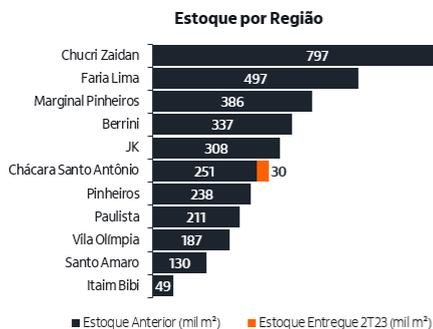
Fonte: Binswanger Brasil e Economática, Novembro 2023

Histórico do Mercado de Escritórios

Estoque de São Paulo Classe A /A+

3.421 mil m²

O estoque de escritórios corporativos está distribuído em **11 regiões**



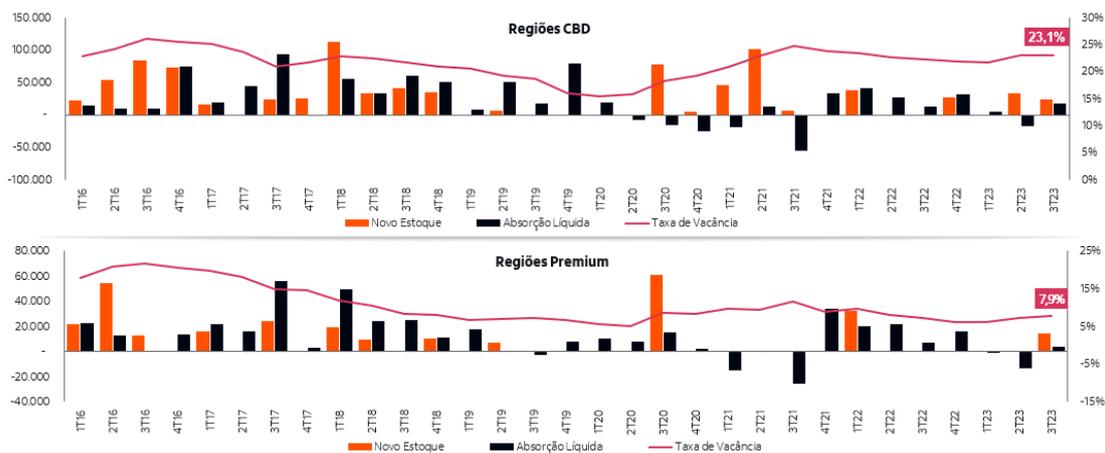
Dinâmica Vacância x Preço

Fase de recuperação na classe A com oferta restrita



Fonte: SiiLA, Junho 2023

Patamares de vacância na região central de São Paulo historicamente altos, enquanto regiões Premium já mostram recuperação.



Fonte: SiiLA, Setembro 2023

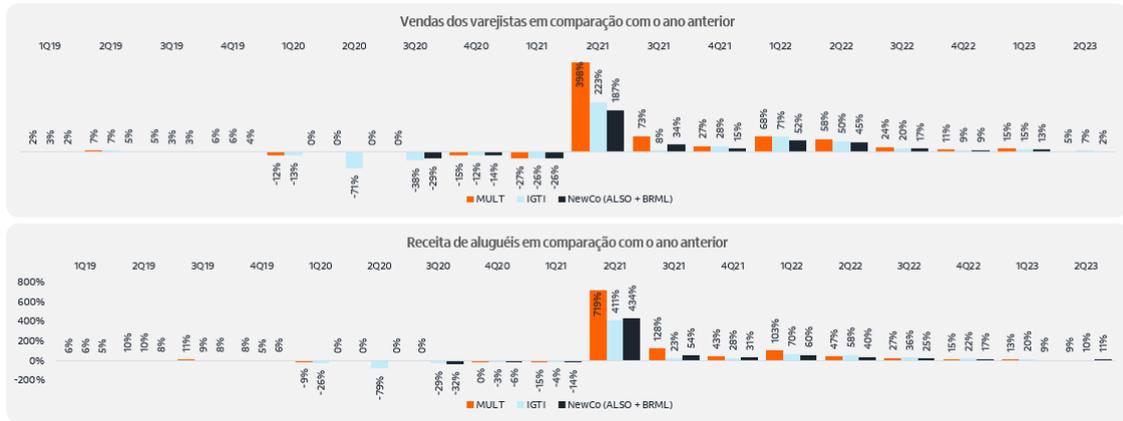
Operações de compra de escritórios no mercado privado nos últimos 2 anos ocorreram em níveis de preço acima do negociado nos FII's.

Imóvel	Região	Classe	Data da Transação	Área Privativa Transacionada (m ²)	Cap Rate (%)
OF - Oscar Freire Office	Pinheiros	A	out/23	5.266	7,4
Corporate Plaza - Chácara Santo Antônio	Chácara Santo Antônio	B	set/23	9.900	7,1
Alameda Santos 2477	Jardins	B	set/23	6.457	6,5
Vila Olímpia Corporate - Torre B	Vila Olímpia	A+	set/23	2.091	7,8
The One	Faria Lima	A+	set/23	1.610	7,5
BrasilInterpart	Berrini	B	mai/23	621	7,1
João Brícola	Centro	C	abr/23	12.359	9,2
Itaim Center	Vila Olímpia	B	abr/23	5.890	6,3
Atento República	Centro	B	mar/23	11.721	8,8
Brascan Century Corporate	Itaim Bibi	B	mar/23	362	7,4
Jardim Europa	Itaim Bibi	B	fev/23	7.392	5,9
Vila Olímpia Corporate - Torre B	Vila Olímpia	A+	fev/23	9.708	6,1
Passarelli	Pinheiros	B	dez/22	150	11,0
Santa Catarina	Paulista	A	dez/22	1.032	7,5
Complexo JK - Bloco B (Daslu)	JK	A+	nov/22	5.334	5,1
Vila Olímpia Corporate Plaza	Vila Olímpia	B	nov/22	226	5,9
Cidade Jardim Corporate Center - Continental Tower	Marginal Pinheiros	A+	out/22	5.109	5,0
Clariant	Santo Amaro	B	set/22	12.312	7,3
Icon Faria Lima	Faria Lima	B	mai/22	376	5,3

Histórico dos 10 Maiores Fundos de Escritório	
Ano	Média (R\$/m ²)
2016	8.323
2017	9.502
2018	10.615
2019	19.047
2020	13.461
2021	12.883
2022	10.669
2023	11.115

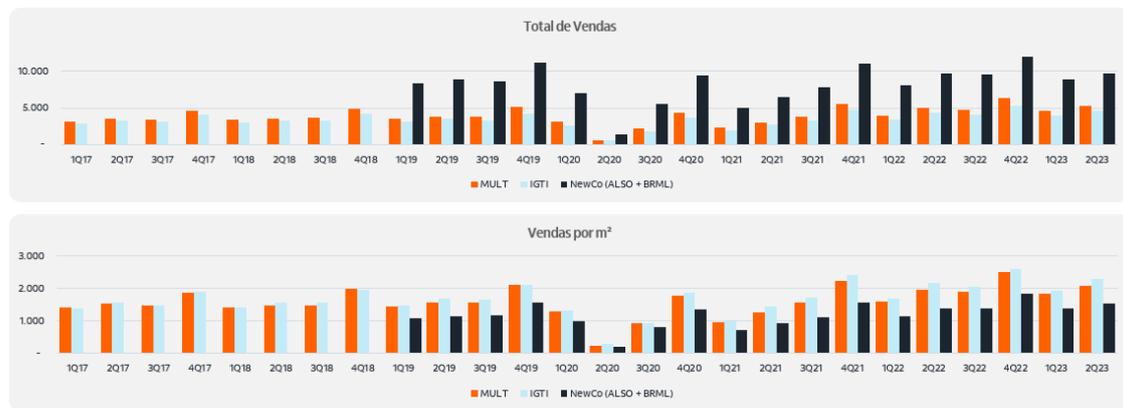
Fonte: SiiLA e Econômica, Novembro 2023

As grandes empresas do setor de shoppings centers do Brasil apresentam indicadores que refletem recuperação dos aluguéis como consequência das vendas dos lojistas.



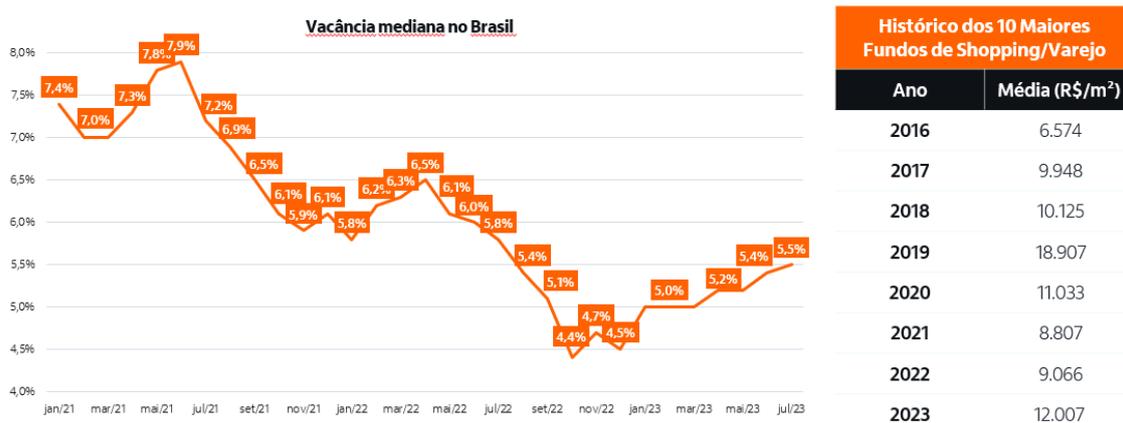
Fonte: Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce Sonae

As grandes empresas do setor de shoppings centers do Brasil apresentam indicadores que refletem recuperação dos aluguéis como consequência das vendas dos lojistas.



Fonte: Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce Sonae

A vacância dos shoppings centers teve melhora significativa em comparação com o período de COVID, mas os preços dos ativos não tiveram a mesma performance.



Fonte: Abrasce, Economática, Novembro 2023

Expectativa de retorno¹ do fundo

Rentabilidade	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Médio
Retorno Total	17,8%	15,9%	14,0%	15,9%
% do CDI Líquido	174,4%	162,8%	141,8%	159,7%
Equivalente a IPCA+ Líquido	13,3%	12,5%	10,1%	11,9%
Dividend Yield (após custos da oferta)	10,8%	10,5%	11,5%	10,8%

Premissas Macroeconômicas	Ano 1	Ano 2	Ano 3
CDI	10,2%	9,7%	9,85%
IPCA	4,0%	3,0%	3,48%

Fonte: Itaú Asset Management/Itaú Fund of Funds, Novembro 2023

Notas: (1) Segundo o Estudo de Viabilidade. ESSAS INFORMAÇÕES SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Estas rentabilidades alvo não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. Projeções sujeitas a alterações em função de mudanças nas taxas de juros do mercado futuro.

Resultado do Estudo

RESULTADO PROJETADO

Premissas Macroeconômicas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
CDI	10,2%	9,7%	9,8%	10,0%
IPCA	4,0%	3,0%	3,5%	3,9%

% Premissa de Alocação	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
CRI	25%	25%	45%	44%
Cotas FII	60%	60%	49%	50%
Ações	10%	9%	0%	0%
Fundos Desenvolvimento/FIP	4%	5%	5%	5%
Caixa	1%	1%	1%	1%
Total	100%	100%	100%	100%

Classe de Investimento	% de Alocação Inicial	Volume R\$ milhões			
		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
CRI	25%	125.000	125.000	225.000	220.000
Cotas FII	60%	300.000	300.000	245.000	250.000
Ações	10%	50.000	45.000	-	-
Fundos Desenvolvimento/FIP	4%	20.000	25.000	25.000	25.000
Caixa	1%	5.000	5.000	5.000	5.000
Total	100%	500.000	500.000	500.000	500.000
Rendimento + Ganho de Capital		97.505	87.590	77.858	73.481
Despesas Totais	-	6.450	-	6.450	-
Retorno Total		17,8%	15,9%	14,0%	13,1%
<i>% do CDI Líquido</i>		<i>174,4%</i>	<i>162,8%</i>	<i>141,8%</i>	<i>130,7%</i>
<i>Equivalente a IPCA+ Líquido</i>		<i>13,3%</i>	<i>12,5%</i>	<i>10,1%</i>	<i>8,8%</i>
<i>Dividend Yield (após custos da oferta)</i>		<i>10,8%</i>	<i>10,3%</i>	<i>11,2%</i>	<i>10,5%</i>

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

A estratégia dos Cogestores para gerar o resultado estimado acima está apoiada na análise fundamentalista do mercado imobiliário, que focará na aquisição de fundos imobiliários que estejam, na visão dos Cogestores, mal precificados ou com potencial de valorização.

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez serão distribuídos integralmente e mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo. Conforme os Cogestores identifiquem a realização das teses de investimento investidas, farão a amortização do principal investido pelo cotista.

Os Cogestores consideraram que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional no horizonte de investimento deste Estudo, de 4 (quatro) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o Fundo possui prazo indeterminado, a gestão possui flexibilidade para melhor operar as mudanças macroeconomias e setoriais que venham a ocorrer.

Para obtenção do resultado líquido, foram consideradas todas as despesas do cotista incluindo custos da oferta e taxas de administração.

Por meio do Estudo, e a considerar as premissas dos Cogestores e demais considerações apresentadas, espera-se que o Fundo entregue um retorno total entre 13% e 15% ao ano, líquido de Imposto de Renda. O Retorno é composto por dividendos pagos mensalmente e a valorização patrimonial dos recursos investidos e não distribuídos.

Os Cogestores também consideraram no cálculo os Custos da Oferta, que totalizam 2,35%, embutidos no valor: (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso "Taxa de Distribuição", calculando assim a cota base do Fundo com o valor de R\$100 + 2,35% = R\$ 102,35.

Nota: Para realização dessa foram usados dados econômico-financeiros históricos e dados econômicos hipotéticos delineados para o Fundo, bem como premissas baseadas em eventos macroeconômicos futuros que fazem parte da expectativa dos Cogestores existente à época do Estudo de Viabilidade. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. Os Cogestores não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Apesar de considerar-se uma distribuição proporcional das premissas e resultados entre os meses para este estudo, após o lançamento do fundo poderá haver variações e concentrações destes fatores em meses específicos dentro do ano. Qualquer rentabilidade prevista no Estudo de Viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

Breve Histórico do Coordenador Líder

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 1,0 trilhão e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 411,7 bilhões, em junho de 2022 e R\$ 285 bilhões, em dezembro de 2021. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o

Banco de Atacado atende aproximadamente 20 mil grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça).

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições. De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019, 2020 e em 2021, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em junho de 2022, o Itaú BBA também segue classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$ 22,5 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 32% de todo o volume distribuído.

Fatores de Risco

Antes de subscrever as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelos Cogestores", (ii) "Risco de Crédito", (iii) "Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta e de não Contar com Recursos Para a Aquisição de Ativos", e (iv) Risco de Não Concretização da Oferta da Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento Por Pessoas Vinculadas".

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

DocuSigned by:
Felipe Palmero Bilia
Signed By: FELIPE PALMERO BILIA:07102257333
CPF: 07102257333
Signing Time: 15/12/2023 | 10:55:34 PST

DocuSigned by:
Felipe Pinto e Silva Wright
Assinado por: FELIPE PINTO E SILVA WRIGHT:40596886810
CPF: 40596886810
Data/Hora da Assinatura: 15/12/2023 | 13:02:36 PST

ITAU UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.

DocuSigned by:
Marcelo Guerstein Segalis
Assinado por: MARCELO GUERSTEIN SEGALIS:10229657788
CPF: 10229657788
Data/Hora da Assinatura: 15/12/2023 | 10:12:35 PST

DocuSigned by:
Tatyana Wolff Katalan
Assinado por: TATYANA WOLFF KATALAN:31296993841
CPF: 31296993841
Data/Hora da Assinatura: 15/12/2023 | 10:55:21 PST

ITAU DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0341D2FA06A3492F8792CA0247EA1A93

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Estudo Viabilidade - Itaú Total Return FII - i2a 151223 Versão Final.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 23

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Andrê Rheydnner Pereira de Sousa

Assinatura guiada: Ativado

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12o andar
nil

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

São Paulo, BR-SP 05407-003

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

arps@i2a.legal

Endereço IP: 186.204.63.86

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Andrê Rheydnner Pereira de Sousa

Local: DocuSign

15/12/2023 10:03:49

arps@i2a.legal

Eventos do signatário

Felipe Palmero Bilia

felipe.bilia@itau-unibanco.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SINCOR RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 15/12/2023 10:55:00

ID: ade78f5e-cbba-4718-b4de-f8010b2a4ac9

Assinatura

DocuSigned by:

Felipe Palmero Bilia

A0F6550106A1436...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.196.153.27

Registro de hora e data

Enviado: 15/12/2023 10:08:41

Visualizado: 15/12/2023 10:55:00

Assinado: 15/12/2023 10:55:39

Felipe Pinto e Silva Wright

felipe.wright@itau-unibanco.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SINCOR RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 24/07/2023 11:10:53

ID: 0fb0290a-10c7-4624-9219-fd5dda5aa9e0

DocuSigned by:

Felipe Pinto e Silva Wright

84BCD342C5AB455...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.196.153.14

Enviado: 15/12/2023 10:08:42

Reenviado: 15/12/2023 12:54:58

Visualizado: 15/12/2023 13:01:08

Assinado: 15/12/2023 13:02:53

Marcelo Guerstein Segalis

marcelo.segalis@itau-unibanco.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 15/12/2023 10:11:46

ID: aae205ed-f01e-42e8-bdb5-4e9edfdd687f

DocuSigned by:

Marcelo Guerstein Segalis

DCBAF48D73534CD...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.196.153.16

Enviado: 15/12/2023 10:08:42

Visualizado: 15/12/2023 10:11:46

Assinado: 15/12/2023 10:12:40

Tatyana Wolff Katalan

tatyana.katalan@itau-unibanco.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SINCOR RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

DocuSigned by:

Tatyana Wolff Katalan

1DA9441A35104D6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.196.153.14

Enviado: 15/12/2023 10:08:43

Visualizado: 15/12/2023 10:52:49

Assinado: 15/12/2023 10:55:26

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 15/12/2023 10:52:49 ID: 3f78802d-55d3-44cb-8a38-2ab9b7e20ed3		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Felipe Canoas fesc@i2a.legal i2a Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 15/12/2023 10:08:43
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	15/12/2023 10:08:44
Entrega certificada	Segurança verificada	15/12/2023 10:52:49
Assinatura concluída	Segurança verificada	15/12/2023 10:55:26
Concluído	Segurança verificada	15/12/2023 13:02:55
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: administrativo@i2a.legal

To advise Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini during the course of your relationship with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini.



ANEXO IV

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE DELIBERARÁ SOBRE A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO, PELO FUNDO, DE ATIVOS DE EMISSÃO OU CUJAS CONTRAPARTES SEJAM PESSOAS LIGADAS AOS COGESTORES E/OU AO ADMINISTRADOR

A **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 62.418.140/0001-31, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 52.270.671/0001-76 ("Fundo") vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral de cotistas ("Cotistas" e "Assembleia de Conflito de Interesses", respectivamente), a ser realizada nos termos do subitem 15.3.4. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma dos artigos 34 e 35 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), e que terá as características abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A **Assembleia** de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do item 15 do Regulamento.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Tendo em vista situação de conflito de interesses relacionada à possibilidade de aquisição, pelo Fundo, Ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Cogestores e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador ou pelos Cogestores, assim como cotas de fundos de investimento imobiliário ("FI") geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador ou pelos Cogestores, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no Regulamento, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 34, §1º, V e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08 e do subitem 15.2, inciso "l", do Regulamento,

a concretização da aquisição de referidos Ativos dependerá de aprovação prévia dos cotistas do Fundo reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

1. A aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador, pela **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96 (“Itaú Asset”) ou pela **ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.311.713/0001-25 (“Itaú DTVM”), contratadas para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, (Itaú Asset em conjunto com a Itaú DTVM, “Cogestores”), bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos (“CRI Conflitado”), e, conseqüentemente, autorização ao Administradora e/ou aos Cogestores para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, que deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade, de forma cumulativa:

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, os Cogestores ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) **Prazo.** Os CRI deverão possuir, no momento da aquisição, prazo mínimo de vencimento não inferior a 1 (um) ano;
- (iv) **Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); (iv) por taxa de juros pré-fixadas; (v) por variação cambial;
- (v) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.
- (vi) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;
- (vii) **Classificação de Risco.** Tendo em vista que o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco;

(viii) **Garantias.** As operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor. As operações que não contem com garantias reais (*clean*) deverão ter prazo máximo de 15 (quinze) anos.

O Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em CRI conflitados.

Para distribuições públicas dos CRI sob a forma de registro automático de distribuição, destinadas exclusivamente para investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

2. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, respectivamente, pelo Administrador e/ou pelos Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08 e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("FII Conflitados"), desde que observadas as características definidas no Anexo I ao presente instrumento, que deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade, de forma cumulativa:

- (i) No caso de FII Conflitados geridos pelos Cogestores, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não podem ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor);
- (ii) As cotas dos FII Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As cotas dos FII Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iv) Os FII Conflitados que sejam fundos de investimento imobiliário objeto de investimento não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- (v) Os FII Conflitados deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;

(v) Os FII Conflitados deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

(vii) O Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII Conflitados;

(viii) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em FII Conflitados que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelos Cogestores.

3. A aquisição, pelo Fundo, de ações de emissores registrados na CVM no âmbito de oferta pública primária ou secundária, que sejam distribuídas e/ou estruturadas pelo Administrador ou pelos Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seu grupo econômico;

4. A aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador ou Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e

5. A aplicação, pelo Fundo, em operações de aluguel de títulos e valores mobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário, as quais, detêm, na qualidade de contraparte, ao Administrador ou os Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento imobiliário que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelos Cogestores e/ou pelo Administrador, conforme aplicável, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O processo de seleção destas operações deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelos Cogestores na aquisição de CRI.

O resultado da deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida poderá não ser válido para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas, decorrente de eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada nos parágrafos acima, nos termos da regulamentação aplicável.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES”, BEM COMO A SEÇÃO

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – ATIVOS CONFLITADOS E PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, de Ativos ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Cogestores e/ou ao Administrador dependerá de aprovação prévia da Assembleia de Conflito de Interesses. Nesse sentido, caso a aquisição de Ativos emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Cogestores e/ou ao Administrador não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da oferta e não utilizados para a aquisição de Ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Cogestores e/ou ao Administrador, em razão de sua não aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses, o Fundo poderá encontrar dificuldades em adquirir Ativos semelhantes aos de seu interesse e irá destinar os valores da Oferta observada a Política de Investimentos do Fundo.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Conforme disposto no subitem 15.3.2 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Conflito de Interesses, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, conforme previsto no subitem 15.3.3 do Regulamento, não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesse, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: a) o Administrador ou os Cogestores; b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Cogestores; c) empresas ligadas ao Administrador ou aos Cogestores, seus sócios, diretores e funcionários; d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e) 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 f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o subitem 15.3. do Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que a aprovação da matéria indicada acima dependerá de (i) maioria simples das cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses, ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal; e (ii) no mínimo, (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Os Cotistas poderão participar da Assembleia de Conflito de Interesses de duas formas: (i) por meio de procuração outorgada nos termos do Regulamento; ou (ii) por meio de voto eletrônico, via sistema

disponibilizado pelo Administrador, nos termos do subitem 15.3.4 do Regulamento, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto.

Participação por Procuração

Nos termos do subitem 15.3.2. do Regulamento, conforme o caso, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia de Conflito de Interesses por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive por meio de procuração outorgada em resposta a pedido de procuração realizado pelo Administrador.

No sentido do subitem 15.3.2 do Regulamento, o Administrador e os Cogestores disponibilizaram uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo investidor para a realização da Assembleia Conflito de Interesses, não sendo irrevogável e irretroatável, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a referida procuração, optar por votar, em relação à matéria indicada acima **(i)** a favor do voto pedido pelo Administrador; ou **(ii)** de forma contrária ao voto pedido pelo Administrador. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Administrador e os Cogestores.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de cotas do Fundo, de forma que o outorgante se torne Cotista do Fundo.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleiadesfundos@itau-unibanco.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e os Cogestores destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista que a matéria a ser deliberada em referida assembleia geral é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM nº 472/08, ainda que a sua participação seja para fins de manifestação de abstenção do voto, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses, ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS SEMELHANTES AOS DE SEU

INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

Esclarecimentos Adicionais

Os investidores devem estar cientes que a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia acarretará na Possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos em situações de potencial conflito de interesses.

Na data da convocação da Assembleia de Conflito de Interesses, o Administrador disponibilizará 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 sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas, conforme disposto no subitem 15.1.1 do Regulamento.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500

São Paulo – SP

e-mail: assembleiadedefundos@itau-unibanco.com.br

Website: <http://www.intrag.com.br/>

Código de campo alterado

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador: <http://www.intrag.com.br/> (neste site clicar em “Documentos”, em seguida selecionar o filtro “Ofertas em Andamento” e no campo “Pesquisar” buscar por “Itaú Total Return Fundo De Investimento Imobiliário”, e, então localizar o “Prospecto Definitivo”).

Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, e, então, buscar por “Itaú Total Return Fundo De Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar os documentos da assembleia).

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, **[[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [órgão emissor], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço]] {OU} **[[NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA]**, [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] {OU} **[[NOME DO ADMINISTRADOR/COGESTORES]**, [na qualidade de [administrador / Cogestores] do fundo de investimento indicado no Anexo II], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] ("Outorgante"), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, **[[NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA]**, [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante:

(i) representar a Outorgante, enquanto cotista do **ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 52.270.671/0001-76 ("Fundo"), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade de (1) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador ou pelos Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da presente Procuração de Conflito de Interesses; (2) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador ou pelos Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (3) aquisição, pelo Fundo, de ações de emissores registrados na CVM no âmbito de oferta pública primária ou secundária, que sejam distribuídas e/ou estruturadas pelo Administrador ou pelos Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou nos termos do artigo 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (4) aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador ou Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e (5) aplicação, pelo Fundo, em operações de aluguel de títulos e valores mobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário, as quais, detêm, na qualidade de contraparte, o Administrador ou os Cogestores, bem

como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento imobiliário que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelos Cogestores e/ou pelo Administrador ("Assembleia de Conflito de Interesses" e "Ativos Conflitados", respectivamente); **(ii) votar**, conforme orientação de voto abaixo; e **(iii) assinar e rubricar** a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e **(iv) praticar** todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (i), (ii) e (iii) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição, pelo Fundo, de Ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Cogestores e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador ou pelos Cogestores, assim como cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador ou pelos Cogestores, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no Regulamento, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 34, §1º, V e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08 e do subitem 15.2, inciso "I", do Regulamento, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses, ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal; e (ii) no mínimo, (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses, a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, deverá deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios elencados no Anexo I deste instrumento.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

Este instrumento tem validade restrita ao evento acima referido, bem como às suas reconvoções, suspensões ou novos procedimentos de instalação. A presente procuração poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada

por correio eletrônico para assembleiadedfundos@itau-unibanco.com.br ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES”, BEM COMO A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA – ATIVOS CONFLITADOS E PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

[INVESTIDOR]

ORIENTAÇÃO DE VOTO

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o Outorgante, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao Outorgado para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

1. A aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador ou pela **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96 (“Itaú Asset”) ou pela **ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.311.713/0001-25 (“Itaú DTVM”), contratadas para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, (Itaú Asset em conjunto com a Itaú DTVM, “Cogestores”), bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos (“CRI Conflitado”), e, conseqüentemente, autorização ao Administradora e/ou aos Cogestores para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que observadas as características definidas no Anexo I ao presente instrumento.

A Favor

Contra

Abstenção

2. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, respectivamente, pelo Administrador e/ou pelos Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08 e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio

líquido do Fundo ("FII Conflitados"), desde que observadas as características definidas no Anexo I ao presente instrumento.

A Favor

Contra

Abstenção

3. A aquisição, pelo Fundo, de ações de emissores registrados na CVM no âmbito de oferta pública primária ou secundária, que sejam distribuídas e/ou estruturadas pelo Administrador ou pelos Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seu grupo econômico.

A Favor

Contra

Abstenção

4. A aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador ou Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e

A Favor

Contra

Abstenção

5. A aplicação, pelo Fundo, em operações de aluguel de títulos e valores mobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário, as quais, detêm, na qualidade de contraparte, ao Administrador ou os Cogestores, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento imobiliário que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelos Cogestores e/ou pelo Administrador, conforme aplicável, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

A Favor

Contra

Abstenção

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de cotas do Fundo, de forma que o Outorgante se torne Cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de Ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Cogestores e/ou ao Administrador; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no Anexo I ao presente Instrumento e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.
- (C) A presente procuração é outorgada pelo Outorgante ao Outorgado, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo.
- (D) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do Outorgado.
- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleiadesfundos@itau-unibanco.com.br ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.
- (F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

ANEXO I – À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Crerários a serem observados na aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados:

- (i) No caso de FII Conflitados geridos pelos Cogestores, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não pode ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
- (ii) As cotas dos FII Conflitados deverão ser admitidas  negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As cotas dos FII Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iv) Os FII Conflitados que sejam fundos de investimento imobiliário objeto de investimento não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no Art. 2 da Lei n 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- (v) Os FII Conflitados deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- (v) Os FII Conflitados deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (vii) O Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII Conflitados;
- (viii) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em FII Conflitados que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelos Cogestores.

O processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os crerrios e requisitos de diligência usualmente adotados pelos Cogestores na aquisição de CRI e demais ativos de crédito privado. Os CRI aqui referidos deverão, ainda, contemplar os seguintes termos e condições:

Crerrios Aplicáveis a Quaisquer CRI Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses:

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, os Cogestores ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) **Prazo.** Os CRI deverão possuir, no momento da aquisição, prazo mínimo de vencimento não inferior a 1 (um) ano;

(iv) **Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (iv) por taxa de juros pré-fixadas; (v) por variação cambial;

(v) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.

(vi) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

(vii) **Classificação de Risco.** Tendo em vista que o Fundo é classificado, *per se*, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco;

(viii) **Garantias.** As operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor. As operações que não contem com garantias reais (*clean*) deverão ter prazo máximo de 15 (quinze) anos;

O Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em CRI conflitados.

Para distribuições públicas dos CRI sob a forma de registro automático de distribuição, destinadas exclusivamente para investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES", BEM COMO A SEÇÃO

**“DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – ATIVOS CONFLITADOS E PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”,
CONSTANTES DO PROSPECTO.**



PROSPECTO PRELIMINAR

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO
ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS