

# PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS

CNPJ/ME nº 30.791.386/0001-68

No montante inicial de até 1.133.659  
(um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) de  
Cotas, perfazendo um valor inicial de até

## R\$ 100.000.060,39

(cem milhões e sessenta reais e trinta e nove centavos)

Código ISIN nº BROUFFCTF005 - Código de Negociação nº OUFF11

Tipo ANBIMA: Fil de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 23 DE JUNHO DE 2020, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/028, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 08 de junho de 2020, nos Termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros".

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS ("Fundo"), administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ/ME 78.632.767/0001-20 ("Administrador") e gerido pela OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Beta Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.034.817/0001-43 ("Gestor"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") no montante inicial de até 1.133.659 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) cotas em classe e série únicas da segunda emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Segunda Emissão" e "Segunda Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 88,21 (oitenta e oito reais e vinte e um centavos), fixado com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante o período de 08 de abril de 2020, inclusive, até em 22 de maio de 2020, inclusive, em observância ao disposto no item (iii) do inciso I do artigo 18 do Regulamento ("Valor da Cota da Segunda Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Segunda Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 100.000.060,39 (cem milhões e sessenta reais e trinta e nove centavos), na Data de Emissão ("Montante Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"). As Cotas da Segunda Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma Data de Emissão, e no âmbito da Segunda Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Na presente Oferta não haverá a possibilidade de lote suplementar. A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, em se verificando (i) a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.000.029,72 (vinte milhões e vinte e nove reais e setenta e dois centavos) ("Valor Mínimo da Oferta"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário" registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.459.316, em 12/06/2018, em conjunto com a versão inicial de seu regulamento, sendo que a versão atual do Regulamento do Fundo foi deliberada conforme "Ato do Administrador para 3ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, celebrado em 18 de junho de 2020, dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e devidamente enviado em 18 de junho de 2020 ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN, de 2 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019 conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). Nos termos do capital autorizado do Fundo previsto no artigo 18 do Regulamento, a Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador celebrado em 29 de maio de 2020, registrado no 8º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.505.241, em 01 de junho de 2020. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida- LIG ("Ativos Alvo").

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

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

A B3 S.A. - Bolsa, Balcão ("B3") deferiu em 16 de junho de 2020 a listagem das cotas objeto da presente Oferta para negociação no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

As Cotas da Segunda Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. O histórico das cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo consta a partir da página 42 deste Prospecto.

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

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

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

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

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

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

A OFERTA NÃO CONTA COM O PROCEDIMENTO DE RESERVAS.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, dos Coordenadores Contratados, da B3 e da CVM.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco", a partir da página 49 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Segunda Emissão.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER

**Guide**

GESTOR

**OURINVEST**  
ASSET

Coordenadores Contratados

**ATIVA**  
Investimentos

**BTGP**  
Pactual

**ÓRAMA**

**necton**

**RB** Investimentos

Participantes Especiais

**easynvest**

**genial**  
investimentos

**MODAL**  
DTVM

**NOVA FUTURA**  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 49.

**AVISOS IMPORTANTES:**

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
Definições .....	9
Sumário da Oferta .....	19
<b>2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>	<b>31</b>
Características da Oferta .....	33
<i>A Oferta</i> .....	33
<i>Autorizações</i> .....	33
<i>Valor Total da Emissão</i> .....	33
<i>Valor Mínimo da Oferta</i> .....	33
<i>Quantidade de Cotas Objeto da Oferta</i> .....	33
<i>Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Segunda Emissão do Fundo</i> .....	34
<i>Lote Adicional</i> .....	34
<i>Lote Suplementar</i> .....	34
<i>Data do início da Oferta</i> .....	34
<i>Liquidação Financeira da Oferta</i> .....	34
<i>Tipo de Fundo</i> .....	34
<i>Número de Séries</i> .....	34
<i>Público Alvo</i> .....	34
<i>Direitos, vantagens e restrições das Cotas</i> .....	35
<i>Prazo de Colocação</i> .....	35
<i>Exercício do Direito de Preferência</i> .....	35
<i>Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional</i> .....	35
<i>Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas</i> .....	35
<i>Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta</i> .....	35
<i>Inadequação de Investimento</i> .....	37
<i>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta</i> .....	37
<i>Suspensão e Cancelamento da Oferta</i> .....	38
<i>Regime de Distribuição das Cotas do Fundo</i> .....	39
<i>Distribuição Parcial</i> .....	39
<i>Formador de Mercado, Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços</i> .....	39
<i>Contrato de Distribuição</i> .....	40
<i>Destinação de Recursos</i> .....	40
<i>Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta</i> .....	41
<i>Cronograma Indicativo da Oferta</i> .....	43
<i>Posição Patrimonial do Fundo</i> .....	44
<i>Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo</i> .....	44
<i>Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo</i> .....	45
<i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i> .....	46
<i>Cotistas do Fundo Residentes no Exterior</i> .....	47
<i>Tributação Aplicável ao Fundo</i> .....	47
<b>3. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>49</b>
Fatores macroeconômicos relevantes .....	51
Riscos Institucionais .....	52
Risco dos ativos integrantes da carteira do Fundo .....	52
Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo.....	52
Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	53
Riscos tributários.....	53
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas .....	54
Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG .....	54
Risco de concentração da carteira do Fundo .....	54
Risco do Prazo .....	54
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII.....	55

Risco Operacional .....	55
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos .....	55
Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários .....	55
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI .....	56
Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....	56
Demais riscos jurídicos .....	56
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento .....	57
Riscos de influência de mercados de outros países .....	57
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo .....	58
Risco de diluição decorrentes de Novas Emissões de Cotas .....	58
Inexistência de garantia de eliminação de riscos .....	58
Desempenho passado .....	58
Revisões e/ou atualizações de projeções .....	59
Riscos de despesas extraordinárias.....	59
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	59
Riscos de eventuais reclamações de terceiros.....	59
Riscos relacionados ao Gestor .....	60
Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo.....	60
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo .....	61
Risco de desapropriação e de sinistro.....	61
Risco das Contingências Ambientais .....	61
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....	62
Risco relacionado à aquisição de Imóveis .....	62
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel.....	62
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel .....	63
Risco de vacância .....	63
Risco relativo à não substituição do Administrador .....	63
Risco de Governança .....	63
Riscos do uso de derivativos .....	63
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos .....	64
Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos .....	64
Risco de liquidez da carteira do Fundo .....	64
Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta.....	64
Risco de não realização da Oferta.....	65
Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta .....	65
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta .....	65
Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo .....	65
no âmbito da presente Oferta.....	65
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor .....	65
Risco de o Fundo ser genérico .....	65
Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas .....	66
Riscos relativos à aquisição dos imóveis .....	66
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.....	66
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.....	66
Risco de aumento dos custos de construção.....	67
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação .....	67
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.....	67
Risco de regularidade dos imóveis.....	67
Risco decorrente da pandemia de COVID-19 .....	68
Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador .....	68

<b>4. SUMÁRIO DO FUNDO</b> .....	69
Estratégia de Investimentos .....	71
Carteira do Fundo .....	73
Composição o Resultado do Fundo .....	74
Distribuição Mensal do Fundo .....	74
Mercado Secundário (Liquidez e Cotação) .....	74
Cota Patrimonial x Cota Mercado .....	75
O Fundo conta ainda com a menor Taxa de Administração e Gestão do mercado de fundos de fundos.....	75
Gestor experiente no mercado de Fundos de FII's.....	75
DESEMPENHO DO FUNDO .....	76
Emissões anteriores de Cotas do Fundo (1ª Emissão).....	77
Assembleia Geral Extraordinária de Conflito de Interesses.....	77
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA .....	78
Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo.....	78
Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo .....	78
Fundos de Investimento Imobiliário – Principais Características .....	78
Investimento em Imóveis via FII X Investimento Direto em Imóveis.....	79
Evolução do mercado de FII's – Valor de Mercado, Ofertas Públicas e Liquidez .....	79
Evolução do mercado de FII's – Número e perfil de investidores .....	80
Evolução do mercado de FII's – Capitalização por tipo de ativo.....	80
Evolução do mercado de FII's – Capitalização por tipo de Gestão .....	80
Evolução do mercado de FII's – Evolução IFIX e Rendimento Médio .....	81
Comparativo – Fundos de FII's.....	81
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES .....	81
Perfil do Coordenador Líder.....	81
Perfil do Administrador e Gestor .....	82
<b>5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA</b> .....	<b>87</b>
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder .....	89
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder .....	89
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor .....	89
Relacionamento entre o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta...89	
Relacionamento entre o Administrador e os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados .....	89
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA</b> .....	<b>91</b>

## **ANEXOS**

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 .....	97
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 .....	101
ANEXO III - ATO DO ADMINISTRADOR DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA .....	105
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO.....	115
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE .....	169

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**1. INTRODUÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INTRODUÇÃO

### DEFINIÇÕES

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

<b>“Administrador”:</b>	BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrito no CNPJ/ME 78.632.767/0001-20.
<b>“Anúncio de Encerramento”:</b>	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
<b>“Anúncio de Início”:</b>	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
<b>“Assembleia Geral de Cotistas”:</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada no artigo 31 do Regulamento.
<b>“Ativos Alvo”:</b>	São Ativos Alvo do Fundo: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias (“LH”); (c) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (d) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida- LIG.
<b>“Auditor Independente”:</b>	PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Edifício Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
<b>“B3”:</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>“BACEN”:</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Benchmark”:</b>	O Fundo buscará atingir, considerando para tanto, a valorização das Cotas, os rendimentos distribuídos e as amortizações realizadas (método do ativo), uma rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação do IFIX.
<b>“Boletim de Subscrição”:</b>	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Segunda Emissão pelo Investidor.
<b>“CMN”:</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”:</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>“Código Anbima”:</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
<b>“Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”:</b>	Comunicação realizada após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o período do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Sobras e Montante Adicional e o respectivo fator de proporção.

<p><b>“Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”:</b></p>	<p>Comunicação realizada após a Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Cotas remanescentes, se houver, que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.</p> <p><b>CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA.</b> Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 65 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>“Contrato de Distribuição”:</b></p>	<p>Contrato de Estruturação de Oferta Pública e de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Segunda Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos e Outras Avenças.</p>
<p><b>“Coordenador Líder” ou “Distribuidor Líder”:</b></p>	<p>GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.</p>
<p><b>“Coordenador(es) Contratado(s)”:</b></p>	<p>O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou: Banco BTG Pactual S.A. inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; Necton Investimentos S.A. CVMC inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; Ativa Investimentos S.A. CTCV inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, para auxiliar na distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo, para tanto, foi celebrado pelo Coordenador Líder com cada Coordenador Contratado um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
<p><b>“Cotas” ou “Cotas da Segunda Emissão”:</b></p>	<p>Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as Cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.</p>
<p><b>“Cotas de Fil”:</b></p>	<p>Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.</p>
<p><b>“Cotas Adicionais”:</b></p>	<p>As Cotas adicionais a serem eventualmente emitidas nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e em comum acordo com o Coordenador Líder, em comum acordo com o Coordenador Líder. Tais Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
<p><b>“Cotistas”:</b></p>	<p>Titulares de Cotas.</p>
<p><b>“CRI”:</b></p>	<p>Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.</p>
<p><b>“CVM”:</b></p>	<p>Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p><b>“Data de Emissão”:</b></p>	<p>A data da primeira integralização das Cotas, objeto da Oferta.</p>
<p><b>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”:</b></p>	<p>Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>“Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional”:</b></p>	<p>Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo.</p>

<b>“Data(s) de Liquidação Financeira”:</b>	Data(s) em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta, inclusive a Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional.
<b>“Dia Útil”:</b>	Qualquer dia exceto: sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e aqueles sem expediente na B3.
<b>“Direito de Preferência”:</b>	Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência). <b>OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 2ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 58 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b>
<b>“Direito de Sobras e Montante Adicional”:</b>	Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e os cessionários de tal direito, terão a prerrogativa de manifestar seu interesse em exercer Direito de subscrição de Sobras e Montante Adicional, , limitado à quantidade de Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período de Preferência, não havendo montante mínimo.
<b>“Escriturador”:</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; devidamente autorizada pela CVM e contratada pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração de Cotas.
<b>“Estudo de Viabilidade”:</b>	Estudo de Viabilidade do Fundo, elaborado pelo Gestor nos termos do Anexo V do Prospecto.
<b>“Fator de Proporção para Subscrição”:</b>	Fator de proporção para subscrição de Cotas objeto da 2ª Emissão de 1,68800234664, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista que estiver inscrito no registro de Cotistas ou registrado na conta de depósito como Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>“FII”:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Fundo”:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.
<b>“Gestor”:</b>	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.034.817/0001-43.

<b>“Governo Federal”:</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>“IBGE”:</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IFIX”:</b>	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
<b>“IGP-M”:</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”:</b>	Os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais, em conjunto com o Coordenador Líder.
<b>“Instrução CVM nº 400”:</b>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 472”:</b>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 494”:</b>	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 539”</b>	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.
<b>“Investidor(es)”:</b>	Todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
<b>“IOF/Títulos”:</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”:</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
<b>“IR”:</b>	Imposto de Renda.
<b>“LCI”:</b>	Letras de Crédito Imobiliário.
<b>“Lei nº 8.245”:</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
<b>“Lei nº 8.668”:</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
<b>“Lei nº 9.779”:</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<b>“LH”:</b>	Letras Hipotecárias.
<b>“Lote Adicional”:</b>	Lote adicional de Cotas que poderá ser distribuído no âmbito da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) à quantidade inicialmente ofertada, equivalente a 226.731 (duzentas e vinte e seis mil e setecentas e trinta e uma) Cotas, conforme o Artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400.
<b>“Montante Adicional”:</b>	Cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência que assim desejar, poderá indicar, concomitantemente à manifestação do seu interesse na subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além das Sobras a que tem direito), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.
<b>“Nova(s) Emissão(ões)”:</b>	Encerrado o processo de distribuição da presente Oferta, o Administrador poderá, considerada a recomendação do Gestor, realizar Novas Emissões de Cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de

	<p>reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador.</p> <p>O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no artigo 18 do Regulamento.</p> <p>Compete à assembleia geral deliberar acerca da emissão de novas cotas, conforme disposto no artigo 18, inciso IV, da Instrução CVM nº 472, montante de emissão de cotas que exceder o capital autorizado previsto no artigo 18 do Regulamento.</p>
<b>“Oferta”:</b>	Oferta Pública de Distribuição da Segunda Emissão de Cotas do Fundo.
<b>“Participante(s) Especial(is)”:</b>	O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou Nova Futura CTVM Ltda. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliário inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, para auxiliar na distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo, para tanto, foi celebrado pelo Coordenador Líder com cada participante especial um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“Período(s) de Subscrição”:</b>	Período(s) de aceitação de ordens de investimento dos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme indicado no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo.
<b>“Período de Preferência”:</b>	O prazo em que os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência indicado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência).
<b>“Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”:</b>	O período previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo, em que os Cotistas ou cessionários que exercerem o Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Sobras e Montante Adicional.
<b>“Pessoas Ligadas”:</b>	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, quais sejam: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

<p><b>“Pessoas Vinculadas”:</b></p>	<p>São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador ou do Gestor, (ii) o administrador ou controlador do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais e dos Coordenadores Contratados (iii) as demais pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).</p>
<p><b>“Política de Investimento”:</b></p>	<p>O Fundo terá por política básica realizar investimentos em Ativos Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:</p> <p>I. Auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;</p> <p>II. Auferir ganho de capital nas negociações de cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir e posteriormente alienar;</p> <p>III. Auferir rendimentos das LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir;</p> <p>IV. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir e posteriormente alienar;</p> <p>V. Dentre os Ativos Alvo, o Fundo deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário;</p> <p>VI. As aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras serão realizadas pelo Gestor, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e no Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:</p> <p>(a) em relação às cotas de outros fundos de investimento imobiliário e aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;</p> <p>(b) os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos ativos financeiros de (a) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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; e</p> <p>(c) sem prejuízo do disposto no item (b) acima, o Fundo não investirá quantia superior a 10% (dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado fundo de investimento imobiliário ou uma mesma emissão de CRI.</p>



	<p>VII. Observadas as disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador delegará ao Gestor os poderes para efetuar as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e</p> <p>VIII. O Fundo poderá eventualmente deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.</p>
<b>“Prazo de Colocação”:</b>	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”:</b>	Este Prospecto Definitivo da Oferta.
<b>“Público Alvo”:</b>	<p>A Oferta tem como público alvo todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.</p>
<b>“Regulamento”:</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.
<b>“Representantes dos Cotistas”:</b>	O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º do artigo 40 do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no artigo 40 do Regulamento.
<b>“Reserva de Contingência”:</b>	<p>Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 do Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto.</p>

<b>“Segunda Emissão” ou “2ª Emissão”:</b>	A segunda emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
<b>“Sobras”:</b>	Encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o direito de subscrever as Sobras e o Montante Adicional. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito de subscrever será equivalente ao Fator de Proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a ser operacionalizado durante o “Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.
<b>“Taxa de Administração”:</b>	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, o percentual de (i) 0,10% (dez centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das Cotas da Segunda Emissão do Fundo; e (ii) até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas, a ser pago a terceiros; e (b) sobre o percentual do Fundo alocado em Ativos Alvo que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, o percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago a terceiros, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das Cotas da Segunda Emissão do Fundo. Caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, a base de cálculo da Taxa de Administração será sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração o percentual de (i) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das Cotas da Segunda Emissão do Fundo; e (ii) o percentual de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas, a ser pago a terceiros.

<p><b>“Taxa de Performance”:</b></p>	<p>O Gestor receberá uma taxa de performance correspondente a 30% (trinta por cento) do resultado do Fundo que exceder o Benchmark (<b>“Taxa de Performance”</b>).</p> <p>A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, a partir do encerramento da Segunda Emissão e paga semestralmente, observados os critérios estabelecidos no artigo 27 do Regulamento. O respectivo pagamento ocorrerá até o 15º (décimo quinto) dia útil, dos meses de julho e janeiro, se a Taxa de Performance for devida no período.</p> <p>Para fins de cálculo da Taxa de Performance será considerado como cota base, inicialmente o valor da Cota no dia do encerramento da Segunda Emissão deduzido dos custos de colocação por Cota da Segunda Emissão e, a partir de então e desde que haja pagamento da Taxa de Performance num determinado período, o valor da cota contábil do Fundo apurado no último dia do mês anterior ao mês de pagamento da última Taxa de Performance (<b>“Cota Base”</b>).</p> <p>A apuração mensal da Taxa de Performance será realizada conforme fórmula abaixo:</p> $TP_m = [CF_m - CB_m] \times 30\% \times NC$ <p>Onde:</p> <p>TP<sub>m</sub> = Taxa de Performance ajustada mensalmente. A Taxa de Performance do período não poderá ser inferior a zero.</p> <p>CF<sub>m</sub> = valor da cota contábil do Fundo no último dia do mês de apuração (m), acrescido dos rendimentos e amortizações pagos desde a cobrança da última Taxa de Performance.</p> <p>m = mês de apuração.</p> <p>NC = Número de Cotas do Fundo ao final de cada emissão de Cotas.</p> <p>CB<sub>m</sub> = o valor da Cota Base mensal atualizado pelo IFIX, calculado de acordo com a expressão abaixo (<b>“Cota Benchmark”</b>):</p> $CB_m = CB_{m-1} \times Benchmark\ Mensal_m$ <p>Onde:</p> <p>CB<sub>m-1</sub> = Cota Benchmark do Fundo no último dia do mês anterior ao mês de apuração (m-1).</p> <p>m-1 = mês anterior ao mês de apuração.</p> <p>Benchmark Mensal<sub>m</sub> = Variação do IFIX de acordo com a expressão abaixo, truncada na oitava casa decimal, sendo que para a Segunda Emissão o IFIX<sub>m-1</sub> será o IFIX divulgado na data de encerramento da Segunda Emissão:</p> $Benchmark\ Mensal_m = \frac{IFIX_m}{IFIX_{m-1}}$ <p>Não será cobrada Taxa de Performance do Fundo quando o valor da cota contábil do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (linha d’água).</p>
--------------------------------------	---

<b>"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição":</b>	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados.
<b>"Termo de Adesão ao Regulamento":</b>	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo.
<b>"Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Segunda Emissão do Fundo":</b>	<p>No âmbito da Segunda Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O <i>"Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo"</i> está descrito na página 58 deste Prospecto.</p> <p>Para que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em caso de excesso de demanda as Cotas da Segunda Emissão serão alocadas aos Investidores segundo o critério de rateio previsto no item <i>"Procedimentos de Distribuição"</i> a partir da página 27 deste Prospecto.</p> <p>A adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta será verificada pelas Instituições Participantes da Oferta as quais são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.</p>

## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Segunda Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 49 deste Prospecto.

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

Não será cobrada taxa de ingresso na presente Oferta.

O Fundo possui Taxa de Performance.

Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de Cotas. Poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das Novas Emissões de Cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das Novas Emissões de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

#### **Assembleia Geral de Cotistas**

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

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

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

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

#### **Aprovação da Oferta**

Nos termos do capital autorizado do Fundo previsto no artigo 18 do Regulamento, a Segunda Emissão e a presente Oferta foram autorizadas por meio do Ato do Administrador celebrado em 29 de maio de 2020, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.505.241, em 01 de junho de 2020.

<p><b>Direitos, vantagens e restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e são registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares. Cada Cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que não é permitido o resgate de Cotas pelos Cotistas. As Cotas são admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sob o ticker OUFF11. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, bem como, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.</p>
<p><b>Posição Patrimonial do Fundo</b></p>	<p>A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 2ª Emissão do Fundo está descrita abaixo:</p> <p>Data Base: 30/04//2020</p> <p>PL Posição: R\$ 62.036.883,11</p> <p>Quantidade atual de Cotas: 671.598</p> <p>PU Cota Patrimonial: R\$ 92,37</p> <p>Maiores informações sobre a posição patrimonial do Fundo constam a partir da página 44, deste Prospecto.</p>
<p><b>Destinação de Recursos</b></p>	<p>Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados preponderantemente para aquisição dos Ativos Alvo do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento. <b>ATÉ O PRESENTE MOMENTO, NÃO ESTÁ PREVISTA A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS ESPECÍFICOS, NÃO EXISTINDO, DESSA FORMA, REQUISITOS OU CRITÉRIOS ESPECÍFICOS OU DETERMINADOS DE DIVERSIFICAÇÃO.</b></p>
<p><b>Montante Total da Oferta</b></p>	<p>Montante total inicial de até R\$ 100.000.060,39 (cem milhões e sessenta reais e trinta e nove centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 88,21 (oitenta e oito reais e vinte e um centavos) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.</p>
<p><b>Lote Adicional e Lote Suplementar</b></p>	<p>Lote adicional de Cotas que poderá ser distribuído no âmbito da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada, equivalente a 226.731 (duzentas e vinte e seis mil e setecentas e trinta e uma) Cotas, conforme o Artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400.</p> <p>Na presente Oferta não haverá a possibilidade de lote suplementar.</p>

<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	Montante inicial de até 1.133.659 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) de Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
<b>Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão</b>	R\$ 88,21 (oitenta e oito reais e vinte e um centavos) por Cota, na Data de Liquidação Financeira. O Preço de Emissão foi fixado com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante o período de 08 de abril de 2020, inclusive, até em 22 de maio de 2020, inclusive, em observância ao disposto no item (iii) do inciso I do artigo 18 do Regulamento, conforme previsto no Ato do Administrador.
<b>Custos da Oferta:</b>	Conforme previsto no Ato do Administrador, os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo. Os subscritores de Cotas no âmbito da Oferta pagarão o Preço de Emissão por Cota e não será cobrada taxa de ingresso/custo unitário de distribuição dos subscritores de Cotas no âmbito da presente Oferta. Maiores informações sobre o <i>Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo</i> estão descritos a partir da página 44 deste Prospecto.
<b>Valor Mínimo da Oferta</b>	R\$ 20.000.029,72 (vinte milhões e vinte e nove reais e setenta e dois centavos), em virtude da possibilidade de distribuição parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	As Cotas da Segunda Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Prazo de Colocação</b>	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo</b>	A distribuição pública das Cotas da Segunda Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.
<b>Fatores de Risco do Fundo e da Oferta</b>	Os Investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco”, a partir da página 49 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Segunda Emissão.
<b>Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Segunda Emissão do Fundo por Investidor:</b>	No âmbito da Segunda Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O “ <i>Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo</i> ” está descrito na página 58 deste Prospecto. Para que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em caso de excesso de demanda as Cotas da Segunda Emissão serão alocadas aos Investidores segundo o critério de rateio previsto no item “Procedimentos de Distribuição” a partir da página 27 deste Prospecto. A adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta será verificada pelas Instituições Participantes da Oferta as quais são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.
<b>Subscrição e Integralização das Cotas</b>	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante o Coordenador Líder, os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Início.



	<p>Em cada Data de Liquidação Financeira das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.</p>
<b>Procedimento de Reserva</b>	<p>Na presente Oferta não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.</p>
<b>Procedimento de <i>bookbuilding</i></b>	<p>Na presente Oferta não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de <i>bookbuilding</i>).</p>
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Na Segunda Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 20.000.029,72 (vinte milhões e vinte e nove reais e setenta e dois centavos).</p> <p>Os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou da assinatura dos respectivos boletins de subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (2) uma quantidade maior ou igual ao Valor Mínimo da Oferta e menor que a oferta base. Os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou no respectivo boletim de subscrição ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional ou os respectivos boletins de subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Cotistas, cessionários do Direito de Preferência ou os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Cotista, cessionário do Direito de Preferência ou do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.</p> <p>Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Cotistas sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa</p>

	<p>e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.</p>
<p><b>Local de Admissão e Negociação das Cotas da Segunda Emissão</b></p>	<p>A B3 deferiu em 16 de junho de 2020 a listagem das Cotas objeto da presente Oferta para negociação no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.</p> <p>As Cotas da Segunda Emissão não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.</p> <p>As Cotas da Segunda Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Segunda Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
<p><b>Público Alvo da Oferta</b></p>	<p>A Oferta tem como público alvo todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.</p>
<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador ou do Gestor, (ii) o administrador ou controlador do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais e dos Coordenadores Contratados (iii) as demais pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).</p>
<p><b>Inadequação de Investimento</b></p>	<p>O investimento em Cotas da Segunda Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a</p>

Seção “Fatores de Risco” a partir da página 49 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Segunda Emissão, 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 TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

#### **Exercício do Direito de Preferência**

Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início (cotas ex direito de preferência).

O percentual de Cotas objeto da 2ª Emissão a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será calculado conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas objeto da 2ª Emissão. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência junto à B3 ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS RIO DE JANEIRO, localizada na Avenida Almirante Barroso, nº 52 - 2º andar, Cidade e Estado do Rio de Janeiro; e
- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SÃO PAULO, localizada na Rua Boa Vista, nº 176 - 1 Subsolo – Centro, Cidade e Estado de São Paulo.

Caso o Cotista perca o prazo para o exercício de seu Direito de Preferência via B3 e deseje exercer via Escriturador no último dia do Período de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo, o Cotista deverá entrar em contato com os seguintes telefones do Escriturador: ☎ 3003-9285 (Capitais e Regiões Metropolitanas) ☎ 0800-720-9285 (Demais localidades).

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência com outros Cotistas ou com terceiros (cessionários), total ou

parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 e/ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Durante o Período de Preferência, os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e subscreverem Cotas da Segunda Emissão receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período. Não serão restituídos aos Cotistas, ao cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**Direito de Sobras e Montante Adicional**

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e os cessionários de tal direito, terão a prerrogativa de manifestar seu interesse em exercer o direito de subscrição de Sobras e Montante Adicional, limitado à quantidade de Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período de Preferência, e não havendo montante mínimo.

**CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA.** Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 65 deste Prospecto Definitivo.

**Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional**

Encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido, aos Cotistas e cessionários que exercerem o Direito de Preferência, o direito de subscrever as Sobras e o Montante Adicional. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência terá direito de subscrever será equivalente ao Fator de Proporção a ser indicado no “Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”, conforme previsto no

Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas e cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas e cessionários do Direito de Preferência, observado o disposto acima, poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a ser operacionalizado durante o “Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo.

Cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência que assim desejar, poderá indicar, concomitantemente à manifestação do seu interesse na subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de Montante Adicional (além das Sobras a que tem direito), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento do Montante Adicional solicitado por cada Cotista e cessionário, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante o Período de Preferência e do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesses mesmos períodos. Caso após a Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo, existam Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista e cessionário deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas e não havendo montante mínimo. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista e cessionário, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional junto ao Escriturador. É vedado aos Cotistas e cessionário do Direito de Preferência ceder, a qualquer título, seu Direito de Sobras e Montante Adicional.

**Procedimentos de  
Distribuição**

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, até 1.133.659 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) Cotas da 2ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 88,21 (oitenta e oito reais e vinte e um centavos) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta,

conforme descrito abaixo.

O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), conforme decisão do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

O prazo de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, nos termos da Instrução CVM nº 539; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais e dos Coordenadores Contratados, recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.

Não serão realizadas apresentações para potenciais Investidores antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.

A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, deverão junto a uma única Instituição Participante da Oferta, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. Será vedada a colocação das Cotas junto a esses investidores caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras e Montante Adicional. Observados os demais procedimentos previstos neste Prospecto Definitivo, as ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de

Subscrição. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações, ver seção “*Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta*” na página 65 deste Prospecto. Não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*).

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

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

Na presente Oferta não haverá distinção entre oferta varejo e oferta institucional, portanto, não haverá um percentual mínimo de Cotas objeto da presente Oferta a ser alocado especificamente para investidores institucionais ou para investidores não institucionais. Para que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, caso haja excesso de demanda, as Cotas da Segunda Emissão serão alocadas aos Investidores seguindo o critério de rateio abaixo detalhado, conforme a demanda, sendo certo que todos os Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas e o Direito de Sobras e Montante Adicional:

(a) os pedidos de subscrição serão atendidos por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado pedidos de subscrição, limitada ao valor individual de cada Boletim de Subscrição e desconsiderando-se as frações de Cotas, até o montante máximo individual de 227 (duzentas e vinte e sete) Cotas (“**Montante Máximo de Rateio**”). O Montante Máximo de Rateio poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder, caso a quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Boletins de Subscrição firmados pelos Investidores assim justifique, sendo assegurado que tal redução será aplicável a todos os Investidores; e

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

Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação das Cotas em

	<p>quaisquer Pessoas Vinculadas e seus Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados.</p> <p>A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Subscrição será realizada na Data de Liquidação Financeira, conforme Cronograma indicativo da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p>
<b>Data(s) de Liquidação Financeira</b>	Data(s) em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta, inclusive a Data de Liquidação do Direito de Preferência, a Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional, conforme previstas no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto Definitivo.
<b>Divulgação de Informações sobre a Oferta</b>	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores, na forma indicada no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, conforme previsto na seção Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta, na página 41 deste Prospecto.
<b>Coordenador Líder</b>	Guide Investimentos S.A Corretora de Valores, acima qualificada.
<b>Demais Instituições Participantes da Oferta</b>	<p>Coordenadores Contratados: Banco BTG Pactual S.A.; Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; Necton Investimentos S.A. CVMC; RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; Ativa Investimentos S.A. CTCV, acima qualificados.</p> <p>Participantes Especiais: Nova Futura CTVM Ltda.; Modal Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.; Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliário; Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., acima qualificados. Todos os logos dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais que atuam na Oferta em conjunto com o Coordenador Líder constam na capa deste Prospecto.</p>
<b>Administrador</b>	Banco Ourinvest S.A., acima qualificado.
<b>Gestor</b>	Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
<b>Assessores Legais</b>	NFA Advogados.



**2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Características da Oferta

#### *A Oferta*

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

A 2ª Emissão compreende inicialmente até 1.133.659 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) Cotas, com valor unitário de R\$ 88,21 (oitenta e oito reais e vinte e um centavos) por Cota, na Data de Liquidação, totalizando o montante inicial de R\$ 100.000.060,39 (cem milhões e sessenta reais e trinta e nove centavos), as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400, sem considerar o Lote Adicional de Cotas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial. Não será admitido lote suplementar na presente Oferta.

O Preço de Emissão foi fixado com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante o período de 08 de abril de 2020, inclusive, até em 22 de maio de 2020, inclusive, em observância ao disposto no item (iii) do inciso I do artigo 18 do Regulamento, conforme previsto no Ato do Administrador.

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

#### *Autorizações*

Nos termos do capital autorizado do Fundo previsto no artigo 18 do Regulamento, a Segunda Emissão e a presente Oferta foram autorizadas por meio do Ato do Administrador celebrado em 29 de maio de 2020, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.505.241, em 01 de junho de 2020 (“**Ato do Administrador**”).

#### *Valor Total da Emissão*

O valor total inicial de até R\$ 100.000.060,39 (cem milhões e sessenta reais e trinta e nove centavos), na Data de Emissão.

#### *Valor Mínimo da Oferta*

R\$ 20.000.029,72 (vinte milhões e vinte e nove reais e setenta e dois centavos), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.

#### *Quantidade de Cotas Objeto da Oferta*

Será realizada a distribuição pública inicial de até 1.133.659 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) de Cotas da Segunda Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 88,21 (oitenta e oito reais e vinte e um centavos) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

#### *Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Segunda Emissão do Fundo*

No âmbito da Segunda Emissão, não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O “Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo” está descrito na página 58 deste Prospecto.

#### *Lote Adicional*

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) equivalente a 226.731 (duzentas e vinte e seis mil e setecentas e trinta e uma) Cotas.

#### *Lote Suplementar*

Na presente Oferta não haverá a possibilidade de lote suplementar.

#### *Data do início da Oferta*

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

#### *Liquidação financeira da Oferta*

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

#### *Tipo de Fundo*

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

#### *Número de Séries*

Série única

#### *Público Alvo*

A presente Oferta é destinada a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

### *Direitos, vantagens e restrições das Cotas*

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e são registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares. Cada Cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que não é permitido o resgate de Cotas pelos Cotistas. As Cotas são admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sob o ticker OUFF11. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, bem como, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

### *Prazo de Colocação*

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

### *Exercício do Direito de Preferência*

Conforme procedimento para “*Exercício do Direito de Preferência*” previsto a partir da página 25 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência). **OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 2ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 58 DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

### *Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional*

Conforme procedimento para “*Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional*” previsto a partir da página 26 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido, aos Cotistas e cessionários que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de subscreverem as Sobras e o Montante Adicional. **CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA PODERÁ VIR A NÃO SER REALIZADA.** Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta” na página 65 deste Prospecto Definitivo.

### *Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas*

Conforme “*Procedimentos de Distribuição*” descritos a partir da página 27 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

### *Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta*

A integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Subscrição será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Subscrição que foi encerrado, conforme Cronograma indicativo da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo

com os procedimentos operacionais da B3. Não será concedido qualquer tipo de desconto ou realizado qualquer tipo de repasse pelas Instituições Participantes da Oferta aos Cotistas, cessionários do Direito de Preferência e Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Caso, na Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor (“**Falha**”), o investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, nos 5 (cinco) dias úteis imediatamente posteriores à Data de Liquidação Financeira. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Segunda Emissão ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

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

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

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

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

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

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

#### *Inadequação de Investimento*

O INVESTIMENTO EM COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

#### *Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*

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

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

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

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

#### *Suspensão e Cancelamento da Oferta*

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

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

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



### *Regime de Distribuição das Cotas do Fundo*

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

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 20.000.029,72 (vinte milhões e vinte e nove reais e setenta e dois centavos), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

### *Distribuição Parcial*

Na Segunda Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 20.000.029,72 (vinte milhões e vinte e nove reais e setenta e dois centavos).

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

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

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

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

### *Contrato de Distribuição*

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

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

### *Destinação de Recursos*

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

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

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

- I. Auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
- II. Auferir ganho de capital nas negociações de cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- III. Auferir rendimentos das LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir;
- IV. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- V. Dentre os Ativos Alvo, o Fundo deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VI. As aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras serão realizadas pelo Gestor, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
  - (a) em relação às cotas de outros fundos de investimento imobiliário e aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
  - (b) os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos ativos financeiros de (a) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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; e (c) sem prejuízo do disposto no item (b) acima, o Fundo não investirá quantia superior a 10% (dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado fundo de investimento imobiliário ou uma mesma emissão de CRI.

VII. Observadas as disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador delegará ao Gestor os poderes para efetuar as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e

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

#### *Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta*

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

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

#### **Administrador**

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

Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares,

CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: [fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br](mailto:fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br)

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

#### **Coordenador Líder**

##### **Guide Investimentos S.A Corretora de Valores**

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

CEP 01451-011 - São Paulo – SP

At.: Luis Gustavo Pereira

Tel.: (11) 3576-6970

E-mail: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) e [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br)

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS” na aba “Em Andamento” e em seguida selecionar a versão mais recente do Prospecto).

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2020” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

##### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

### **Ambiente de Negociação**

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

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos – 2ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido.

### **Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3**

As cotas da 1ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de bolsa da B3 em 15 de julho de 2019 sob o código "OUFF11".

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

<b>Cotações mensais</b>				
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>				
<b>Data</b>	<b>Máx</b>	<b>Média</b>	<b>Min</b>	<b>Fech</b>
<b>Julho/19<sup>(1)</sup></b>	100,08	98,94	94,48	97,50
<b>Agosto/19</b>	98,15	96,34	94,01	96,00
<b>Setembro/19</b>	97,00	95,81	94,50	96,00
<b>Outubro/19</b>	97,65	95,30	94,00	97,00
<b>Novembro/19</b>	97,89	96,00	94,50	96,90
<b>Dezembro/19</b>	114,50	97,90	95,50	114,50
<b>Janeiro/20</b>	113,00	105,43	101,53	104,80
<b>Fevereiro/20</b>	106,00	104,46	102,01	102,99
<b>Março/20</b>	103,50	89,37	60,00	82,50
<b>Abril/20</b>	90,00	85,07	79,00	84,50
<b>22 de maio de 2020</b>	94,88	90,34	84,50	93,99

Fonte: [B]<sup>3</sup>

(1) As cotas da 1ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de bolsa da B3 em 15 de julho de 2019.

<b>Cotações Trimestrais</b>				
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>				
<b>Data</b>	<b>Máx</b>	<b>Média</b>	<b>Min</b>	<b>Fech</b>
<b>Julho/19<sup>(1)</sup> a Setembro/19</b>	100,08	96,75	96,00	96,00
<b>Outubro/19 a Dezembro/19</b>	114,50	96,34	94,00	114,50
<b>Janeiro/20 a Março/20<sup>(2)</sup></b>	113,00	99,62	60,00	82,50

Fonte: [B]<sup>3</sup>

(1) As cotas da 1ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de bolsa da B3 em 15 de julho de 2019.

(2) As cotações de Abril/2020 estão previstas na tabela acima “Cotações Mensais”.

<b>Cotações Anuais</b>				
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>				
<b>Data</b>	<b>Máx</b>	<b>Média</b>	<b>Min</b>	<b>Fech</b>
<b>Julho/19<sup>(1)</sup> a Dezembro /19</b>	114,50	96,54	94,00	114,50
<b>Janeiro/20 a 22 de maio de 2020</b>	113,00	96,62	60,00	93,99

Fonte: [B]<sup>3</sup>

(1) As cotas da 1ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de bolsa da B3 em 15 de julho de 2019.

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

## Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(3)(4)(5)</sup>
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	08/06/2020
2.	Obtenção do Registro da Oferta	23/06/2020
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	24/06/2020
4.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	24/06/2020
5.	Início de negociação e exercício do Direito de Preferência e início do roadshow	01/07/2020
6.	Término da negociação do Direito de Preferência na B3	10/07/2020
7.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	14/07/2020
8.	Término da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	15/07/2020
9.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	15/07/2020
10.	Liquidação do Direito de Preferência	15/07/2020
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	16/07/2020
12.	Início do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional	17/07/2020
13.	Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	22/07/2020
14.	Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	23/07/2020
15.	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	28/07/2020
16.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, informando a quantidade de Cotas remanescentes, se aplicável, que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os demais Investidores	29/07/2020
17.	Início do Período de Subscrição	30/07/2020
18.	Encerramento do Período de Subscrição	31/07/2020
19.	Data da Alocação na B3	03/08/2020
20.	Data de Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>	05/08/2020
21.	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início

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

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

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

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

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

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

### Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

<b>Data Base:</b>	30/04/2020
<b>PL Posição</b>	R\$ 62.036.883,11
<b>Quantidade atual Cota</b>	671.598
<b>PU Cota Patrimonial</b>	R\$ 92,37

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a emissão das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, seria a seguinte:

Cenário	Valor acrescido	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão (*) (R\$)
<b>Cenário 1</b>	R\$ 20.000.029,72	226.732	898.330	R\$ 81.009.592,82	R\$ 90,18
<b>Cenário 2</b>	R\$ 100.000.060,39	1.133.659	1.805.257	R\$ 157.900.942,68	R\$ 87,47
<b>Cenário 3</b>	R\$ 120.000.090,11	1.360.391	2.031.989	R\$ 177.156.495,72	R\$ 87,18

Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

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

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2020 acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, segue abaixo o demonstrativo do custo da distribuição pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo.

### Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo

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

Custos da Oferta <sup>(1)(2)</sup>	Custo Total Cenário 1 <sup>(4)</sup>	Custo Total Cenário 2 <sup>(4)</sup>	Custo Total Cenário 3 <sup>(4)</sup>
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Comissão de Distribuição	523.592,48	2.500.001,51	3.000.001,81
Impostos Sobre a Comissão de Distribuição	55.923,27	267.017,32	320.420,78
Comissão de Estruturação e Comissão de Sucesso da Oferta	157.077,74	750.000,45	900.000,54
Impostos Sobre a Comissão de Estruturação e Comissão de Sucesso da Oferta	16.776,98	80.105,20	96.126,23
Assessor Legal	86.800,00	86.800,00	86.800,00
Registro em Cartório	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Taxa para registro na CVM	62.831,10	300.000,18	317.314,36
Taxa de registro na Anbima	3.600,00	3.688,00	4.425,60
Taxa de análise e distribuição na B3	55.718,43	83.388,16	90.388,17
<b>Total dos custos</b>	<b>1.027.320,01</b>	<b>4.136.000,82</b>	<b>4.880.477,50</b>

<sup>(1)</sup> Valores com arredondamento de casas decimais.

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

<sup>(3)</sup> Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

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

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

**É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de abril de 2020 sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior aquele apontado na tabela acima.**

Demonstrativo dos Custos da Oferta:

<b>Custos da Oferta<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% sobre o Total da Oferta</b>	<b>% sobre o mínimo da Oferta</b>
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	25.000,00	0,02	0,02%	0,12%
Comissão de Distribuição	2.500.001,51	2,21	2,50%	2,50%
Impostos Sobre a Comissão de Distribuição	267.017,32	0,24	0,27%	0,27%
Comissão de Estruturação e Comissão de Sucesso da Oferta	750.000,45	0,66	0,75%	0,75%
Impostos Sobre a Comissão de Estruturação e Comissão de Sucesso da Oferta	80.105,20	0,07	0,08%	0,08%
Assessor Legal	86.800,00	0,08	0,09%	0,41%
Registro em Cartório	40.000,00	0,04	0,04%	0,19%
Taxa para registro na CVM	300.000,18	0,26	0,30%	0,30%
Taxa de registro na Anbima	3.688,00	0,003	0,004%	0,02%
Taxa de análise e distribuição na B3	83.388,16	0,07	0,08%	0,27%
<b>Total dos custos</b>	<b>4.136.000,82</b>	<b>3,65</b>	<b>4,14%</b>	<b>4,91%</b>

<sup>(1)</sup> Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

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

## **Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo**

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

## *Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo*

### IOF/Títulos

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

### IOF/Câmbio

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

### Imposto de Renda

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

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

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

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



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

#### *Cotistas do Fundo Residentes no Exterior*

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

#### *Tributação Aplicável ao Fundo*

##### IOF/Títulos

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

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

##### Imposto de Renda

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

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

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

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

### **3. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

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

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

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

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

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

## **Riscos Institucionais**

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

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

### **Risco dos ativos integrantes da carteira do Fundo**

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

### **Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo**

O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

### **Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

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

### **Riscos tributários**

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

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

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

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

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

### **Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI E LIG**

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

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Gestor, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

### **Risco do Prazo**

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



### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII**

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

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

### **Risco Operacional**

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **Riscos Atrelados aos Fundos Investidos**

O Administrador e o Gestor não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo e não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

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

### **Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atréadas 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 eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### **Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

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

### **Demais riscos jurídicos**

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

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

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

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

### **Riscos de influência de mercados de outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores da sociedade. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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

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

#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**

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

#### **Risco de diluição decorrentes de Novas Emissões de Cotas**

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

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

#### **Desempenho passado**

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

### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

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

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará Nova Emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

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

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

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

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

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

### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

### **Riscos relacionados ao Gestor**

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

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

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

Adicionalmente, em 31 de agosto de 2019 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Conflito de Interesses, sem a utilização do mecanismo de instrumento de procuração previsto em determinadas ofertas públicas e descrito na seção 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, na qual foi deliberado e aprovado por cotistas que representam 27,96% do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a aquisição, alienação e/ou negociação, pelo Fundo, dos seguintes ativos financeiros e valores mobiliários que podem ser adquiridos, distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos (i) pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; (ii) pelo Gestor, conforme definido no Regulamento ou pessoas a ele ligadas; (iii) por fundos de investimento e/ou outros veículos de investimento detidos, administrados e/ou geridos pelo Administrador, Gestor ou por pessoas a eles ligadas, observando-se os limites por modalidade de ativo e por emissor previstos na regulamentação aplicável: (a) Cotas de Fundos de Investimento; (b) CRI; (c) LCI; (d) LIG; e (e) LH, nos seguintes termos da Proposta do Administrador divulgada em 13 de agosto de 2019: (a) as operações acima mencionadas ampliarão a gama de ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, de forma a possibilitar uma maior diversificação do portfólio com a adequada relação risco retorno; (v) os ativos distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos por Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador observam padrões e princípios normalmente observados pelo grupo Ourinvest em suas operações, o que pode se refletir em um alinhamento com os objetivos e com a política de investimentos do Fundo; (c) a performance dos ativos distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos por Pessoas Ligadas à Gestora e/ou ao Administrador é conhecida por eles, o que viabiliza aquisições

embasadas em seus respectivos históricos; (d) o Fundo tem por objetivo realizar gestão ativa de sua carteira de valores mobiliários, incluindo a negociação e alienação de ativos que possam gerar ganhos de capital ao Fundo; e (e) a maioria dessas transações é realizada em ambiente de bolsa, não sendo possível garantir que eventual contraparte de uma determinada operação não seja uma parte relacionada ao Administrador, ao Gestor ou fundos por eles administrados ou geridos (ata disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=56421&cvm=true>, convocação da referida assembleia disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=54390&cvm=true> e Proposta do Administrador disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=54391&cvm=true>).

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

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

### **Risco de desapropriação e de sinistro**

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

### **Risco das Contingências Ambientais**

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

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

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

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

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



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

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

### **Risco de vacância**

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

### **Risco relativo à não substituição do Administrador**

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

### **Risco de Governança**

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

### **Riscos do uso de derivativos**

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

### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

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

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

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

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

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

### **Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta**

A presente Oferta conta a possibilidade de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente por meio da presente Oferta, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400.

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

### **Risco de não realização da Oferta**

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

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

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Segunda Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

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

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

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

### **Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

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

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

### **Risco de o Fundo ser genérico**

O Fundo não possui um imóvel alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, caso o Fundo invista em imóveis, haverá a necessidade de seleção de imóveis alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar tais imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

### **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas**

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

### **Riscos relativos à aquisição de imóveis**

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

### **Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados**

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

### **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários**

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

### **Risco de aumento dos custos de construção**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que, os mesmos, sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

### **Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação**

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

### **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil**

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

### **Risco de regularidade dos imóveis**

Caso o Fundo invista em empreendimentos imobiliários, este somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de locá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco decorrente da pandemia de COVID-19**

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

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

### **Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador**

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

#### **4. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SUMÁRIO DO FUNDO

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

<b>TIPO DE FUNDO</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
<b>TIPO DE OFERTA</b>	OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS, CONFORME INSTRUÇÃO CVM 400
<b>PRAZO</b>	INDETERMINADO
<b>PÚBLICO ALVO</b>	PÚBLICO EM GERAL
<b>OBJETIVO</b>	O Fundo tem por objeto o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente; (b) letras hipotecárias (“LH”); (c) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (d) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG.
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	0,10% (um décimo por cento) a.a. incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
<b>TAXA DE GESTÃO</b>	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) a.a. incidente sobre o percentual do Fundo alocado em Ativos Alvo
<b>TAXA DE PERFORMANCE</b>	30% (trinta por cento) do que exceder o IFIX incluindo as distribuições de dividendo, com base no valor integralizado excluindo-se os custos da oferta. A Taxa de Performance será paga semestralmente
<b>TAXA DE ESCRITURAÇÃO</b>	Até 0,15% (quinze centésimos por cento) a.a.
<b>PERIODICIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS</b>	Mensal
<b>CUSTODIANTE DOS ATIVOS DO FUNDO</b>	OURINVEST DTVM
<b>ESCRITURADOR</b>	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
<b>AUDITOR</b>	PRICEWATERHOUSECOOPERSAUDITORES INDEPENDENTES
<b>ASSESSOR LEGAL</b>	NEGRÃO, FERRARI & ASSOCIADOS
<b>ISENÇÃO TRIBUTÁRIA</b>	São isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.
<b>LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO</b>	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, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
<b>VOLUME DA OFERTA</b>	R\$ 100.000.060,39 (cem milhões, sessenta reais e trinta e nove centavos)
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b>	1.133.659 (um milhão, cento e trinta e três mil seiscentos e cinquenta e nove) cotas
<b>VALOR DA COTA</b>	R\$ 88,21 (oitenta e oito reais e vinte um centavos)
<b>VALOR MÍNIMO DA OFERTA</b>	R\$ 20.000.029,72 (vinte milhões, vinte e nove reais e setenta e dois centavos)
<b>VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO</b>	Não há
<b>COORDENADOR DA OFERTA</b>	GUIDE DTVM
<b>ADMINISTRADOR</b>	BANCO OURINVEST S.A.
<b>GESTOR</b>	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

### Estratégia de Investimentos

O Fundo conta com uma gestão ativa de seu portfólio, comportando uma estratégia imobiliária e uma estratégia financeira de investimentos, conforme detalhado a seguir.

A estratégia imobiliária inclui a aquisição de FIIs que tenham, no curto e médio prazo, ativos que tenham potencial de aumento de receitas líquidas de locação ou de valor de mercado, conforme detalhado abaixo:



**Potencial de Valorização** – Investimentos em FII's que detenham propriedades em regiões que estejam se valorizando e com potencial de queda de vacância e apreciação de receitas de locação no curto e médio prazo.

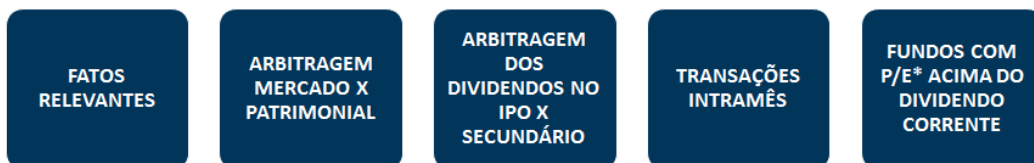
**Aumentos de receitas de locação** – Investimentos em FII's que detenham propriedades com potencial aumento de receitas de locação no curto e médio prazo, tais como redução de vacância, revisão de contratos e etc.

**Alta vacância e potencial de recuperação** – Investimentos em FII's que detenham propriedades com alta vacância de curto prazo (devido a entrega recente, saída recente de locatários relevantes e etc.) e que estejam com valores de locação abaixo da concorrência de mesma qualidade na região do imóvel.

**Locações próximas de revisional** – Investimentos em FII's que detenham propriedades com contratos de locação que estejam abaixo do mercado e com data prevista de revisional nos próximos 12 meses.

**NOI prejudicado por investimentos pontuais** – Investimentos em FII's que detenham imóveis com receitas líquidas temporariamente afetadas por investimentos em manutenção, retenções por conta de securitização, retrofits e etc.

A estratégia financeira incluirá a aquisição de FII's que tenham, no curto e médio prazo, ativos que tenham potencial de aumento de receitas líquidas de locação ou de valor de mercado, conforme detalhado abaixo:



Montagem de posições oportunistas

Aquisição de cotas com desconto

Valorização das cotas pós IPO

Acompanhamento dos Movimentos de Mercado

Venda de Fundos em perspectivas de valorização

\* Valor de Mercado das Cotas dividido pelo rendimento

**Fatos Relevantes** – Investimentos em FII's que tenham divulgados fatos relevantes com efeito positivo sobre rendimentos futuros e potencial de apreciação de valor de mercado das cotas, ainda não precificados pelo mercado secundário.

**Arbitragem Mercado x Patrimonial** – Investimentos em FII's que tenham o valor de mercado das cotas (em mercado secundário) abaixo do valor patrimonial e laudo de avaliação mais recente dos imóveis de seu portfólio.

**Arbitragem dos Dividendos no IPO x Secundário** – Investimentos em FII's em oferta pública que ofereçam, por ocasião da oferta pública, rendimentos superiores ao histórico do fundo ou ao do mercado.

**Transações Intra-Mês** – Investimentos via *trading* de compra ou venda de FII's que tenham variações de mercado que não sejam explicadas por fatores imobiliários, como necessidades específicas de liquidez de cotistas relevantes, variação *ex/post* divulgação de rendimentos ao mercado e etc.

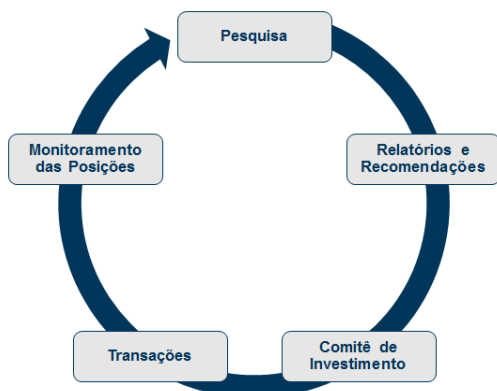
**Fundos com P/E acima do dividendo corrente** – Investimentos em FII's que estejam com distribuição média de rendimentos superior à média de fundos do mesmo setor que façam parte do IPIX.

Dentro da estratégia acima descrita a Gestão do Fundo pretende alocar os recursos da nova emissão de cotas na forma abaixo:



Fonte: Ourinvest Asset

Para realização da estratégia de investimento a Gestão conta com um processo de investimento bem fundamentado na forma abaixo descrita:



### 1. Pesquisa

Avaliação constante das oportunidades de investimento

### 2. Relatórios e Recomendações

Consolidação do research, acompanhamento de indicadores e definição dos cases.

### 3. Comitê de Investimento

Decisão conjunta sobre o investimento, desinvestimento, limites e posições.

### 4. Transações

Efetivação das decisões tomadas em comitê

### 5. Monitoramento das Posições

Acompanhamento e revisão das teses de investimento

Todas as decisões de investimentos são tomadas por um Comitê da forma abaixo, semanalmente são revistas as posições e apresentados novos casos para de aquisições / desinvestimento, sendo que todas as decisões são registradas em ata e aprovadas por maioria, com direito a veto do Coordenador do comitê

#### •4 membros votantes

#### •1 Responsável pela apresentação dos casos

#### •2 Suportes às apresentações, Research e Monitoramento dos FIIs

#### Membros Votantes

ROSSANO NONINO  
Coordenador do Comitê

DANIEL PONCZYK

JOSÉ EDUARDO FREITAS

GUSTAVO AMANTEA

#### Apresentação dos Casos

RODRIGO FRANÇA

#### Suporte

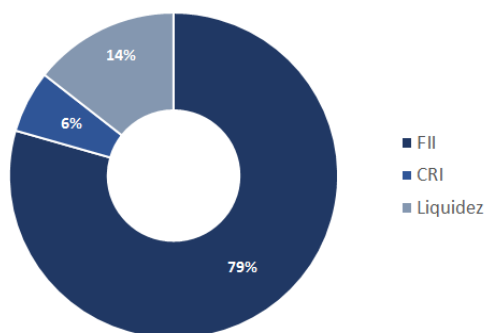
AMANDA BARROS  
Monitoramento

PAULA MELO  
Research

#### Carteira do Fundo

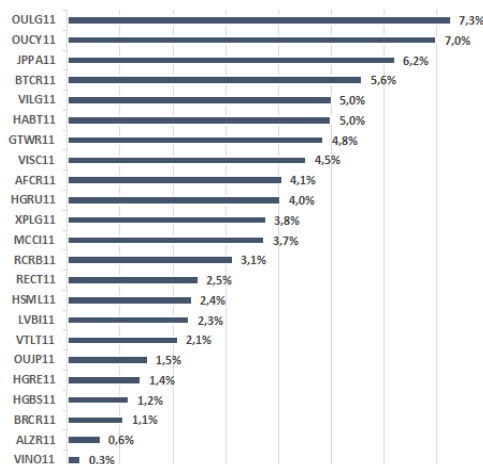
No mês de abril de 2020, a distribuição de dividendos foi de R\$ 0,75 por Cota, perfazendo um *dividend yield* de 0,89% (10,7% anualizado) sobre a Cota de fechamento do dia 30 de abril de 2020, ou 0,75% (9,0% anualizado) sobre o valor da Cota na primeira emissão pública realizada pelo Fundo. O ganho de capital realizado líquido no mês de abril foi de - R\$ 0,10 por cota e somado ao resultado do fundo ficou em R\$ 0,29/cota. No mesmo período, o Fundo teve um desempenho patrimonial de 3,5% contra 4,2% do IFIX. Ao fim do mês de abril, o Fundo possuía 79% do seu patrimônio aplicado em cotas de fundos imobiliários, 6% em CRIs e 14% em ativos de liquidez. A reserva de resultados acumulados não distribuídos encerrou o mês de abril com R\$ 1,19 por Cota. Conforme Relatório Gerencial de abril de 2020 e divulgado ao mercado em 22.05.2020, o Fundo possui 17% (dezesete por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas.

#### Alocação por Tipo de Ativo



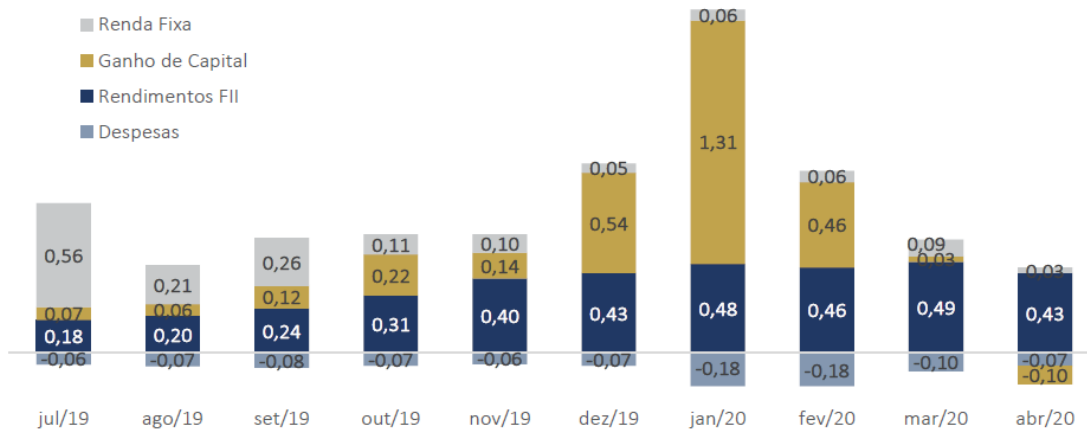
Fonte: Ourinvest Asset

#### Alocação por FII



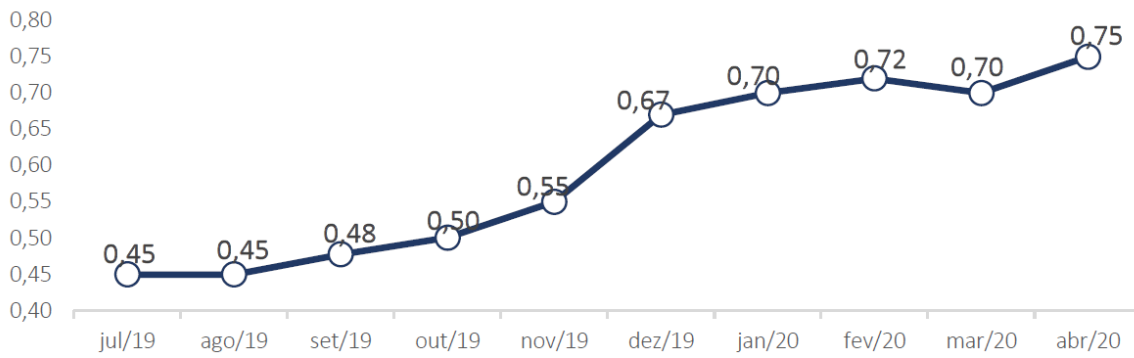
### Composição do Resultado do Fundo

O resultado do Fundo desde a sua concepção está traduzido nos gráficos abaixo:



Fonte: Ourinvest Asset

### Distribuição Mensal do Fundo

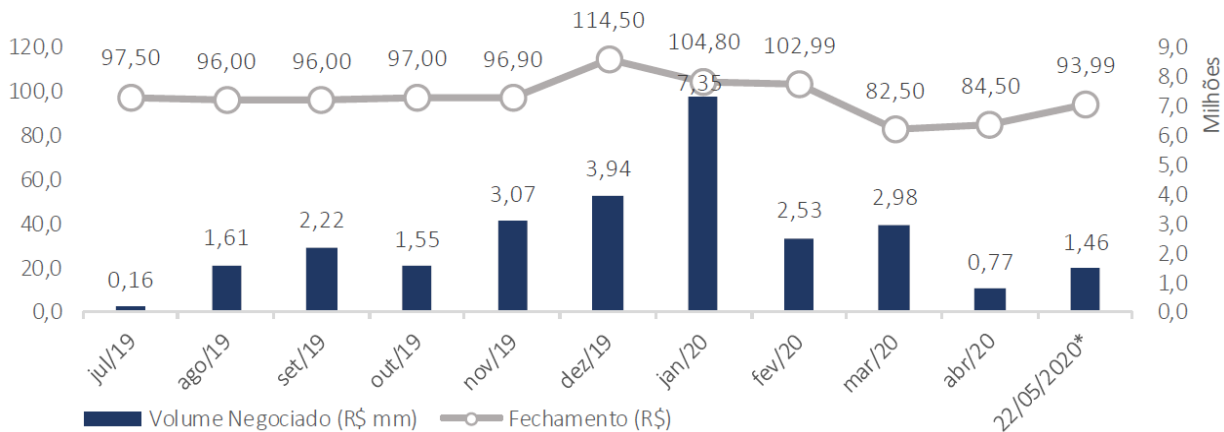


Fonte: Ourinvest Asset

### RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Fundo apresenta liquidez e valor de mercado conforme demonstrado no gráfico a seguir

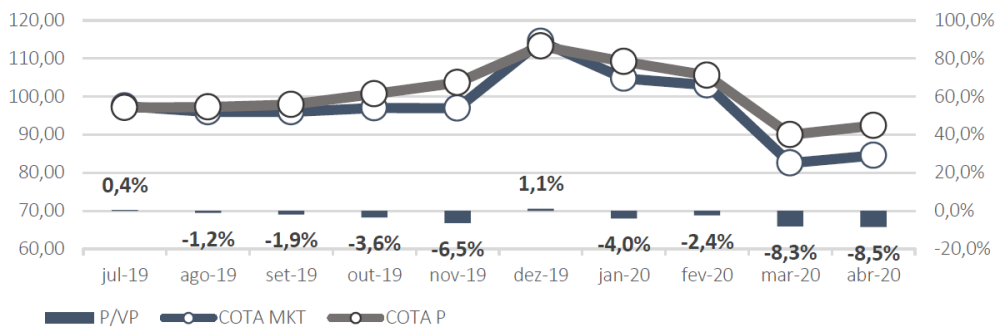
### Mercado Secundário (Liquidez e Cotação)



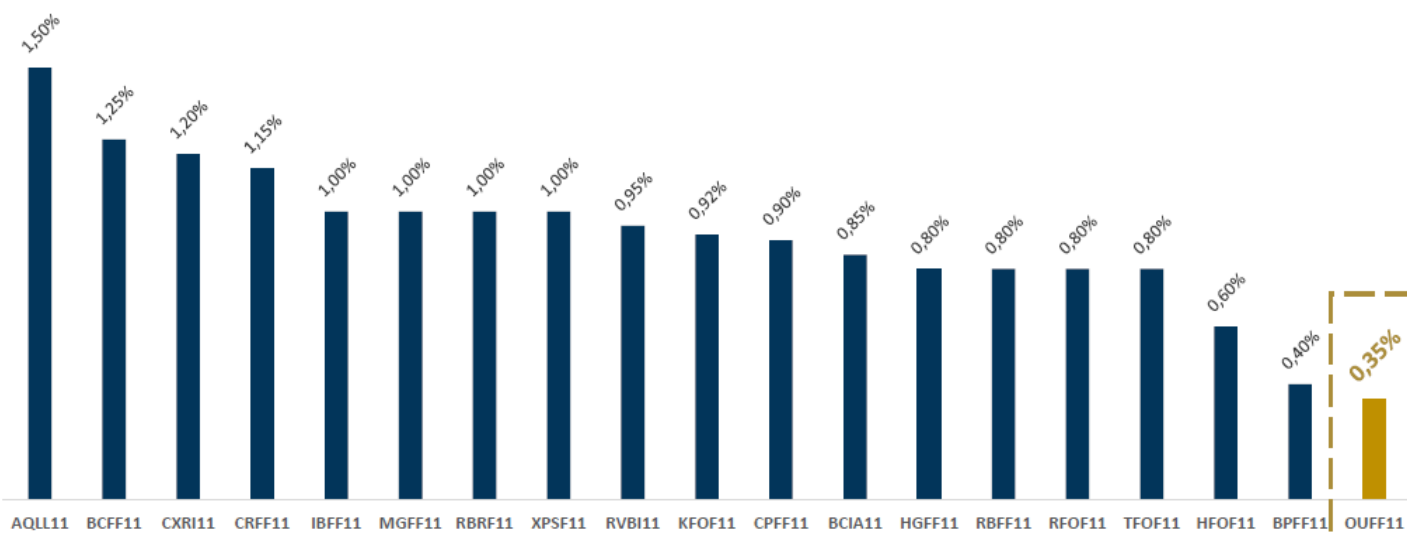
Fonte: B3

O gráfico abaixo demonstra a relação entre a cota patrimonial e a cota de mercado do Fundo no tempo:

### Cota Patrimonial x Cota Mercado



Fonte: Ourinvest Asset e B<sup>3</sup>



Fonte: Regulamento dos Fundos - \*A taxa de administração e gestão não contempla a taxa de escrituração

### Gestor experiente no mercado de Fundos de FIIs

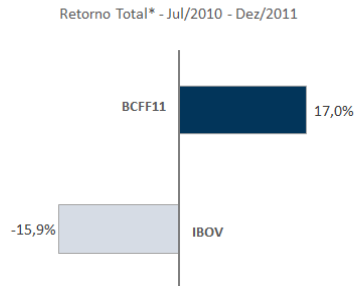
- Rossano Nonino: gestor de carteiras de fundos Imobiliários da Ourinvest Asset
- 30 anos de experiência, 17 em gestão de investimentos imobiliários
- Formado em administração de empresas na Fundação Getúlio Vargas (FGV) em São Paulo
- MBA pelo INSEAD (França)
- Professor no Insper Instituto de Pesquisa, em São Paulo – Curso Investimentos Imobiliários



**Gestor do primeiro fundo de fundos imobiliários do mercado brasileiro, constituído em 2010**

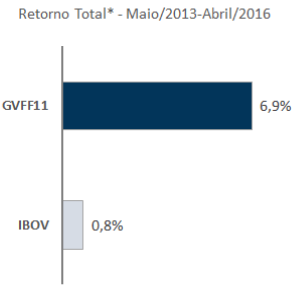
**BC Fundo de Fundos Imobiliários**  
Período da Gestão: Jul/2010 – Dez/2011

Fundo criado em 2010 com o objetivo principal de adquirir cotas de outros FIs para constituir uma carteira diversificada e com risco suavizado.



**Gávea Fundo de Fundos Imobiliários**  
Período da Gestão: Mai/2013 – Abril/2016

Fundo criado em 2013 com o objetivo de auferir ganhos de capital a partir da reciclagem de seu portfólio e de oportunidades de arbitragem no mercado brasileiro de FIs, investindo majoritariamente em FIs.



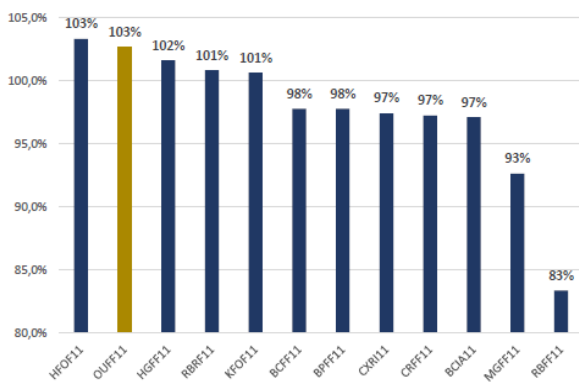
Fonte: Broadcast – (\*) Retorno total dos ativos no período considerando o reinvestimento e a variação do valor patrimonial das cotas no mesmo período.

Fonte: Broadcast – (\*) Retorno total dos ativos no período considerando o reinvestimento e a variação do valor patrimonial das cotas no mesmo período.

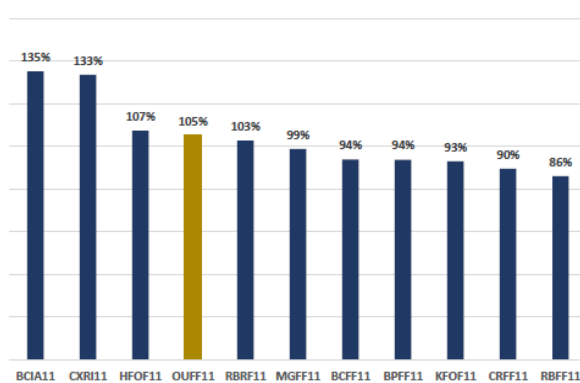
**DESEMPENHO DO FUNDO**

**O Ourinvest Fundo de Fundos obteve um dos melhores desempenhos entre todos os fundos de FIs desde a sua constituição**

Desempenho (Cota Patrimonial + Rendimentos) em relação ao IFIX\*



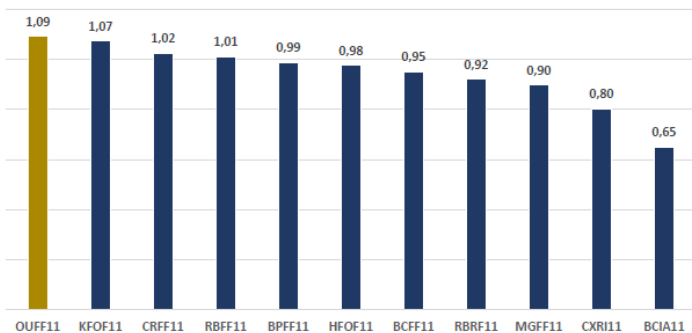
Desempenho (Cota Mercado + Rendimentos) em relação ao IFIX\*



Fonte: B3 - \*Desde o início do Ourinvest Fundo de Fundos até Abril/2020

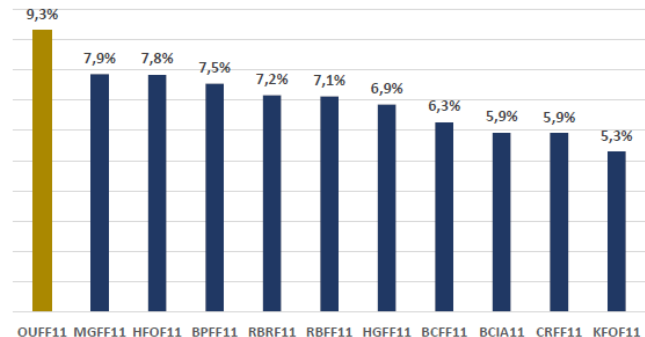
Esse desempenho e consolidou no ano de 2020 conforme pode ser observado abaixo, como melhor desempenho em 2020 frente aos outros Fundos de Fundos:

Valor Patrimonial da Cota / Valor de Mercado da Cota (Abril/2020)



Fonte: Ourinvest Asset e B3

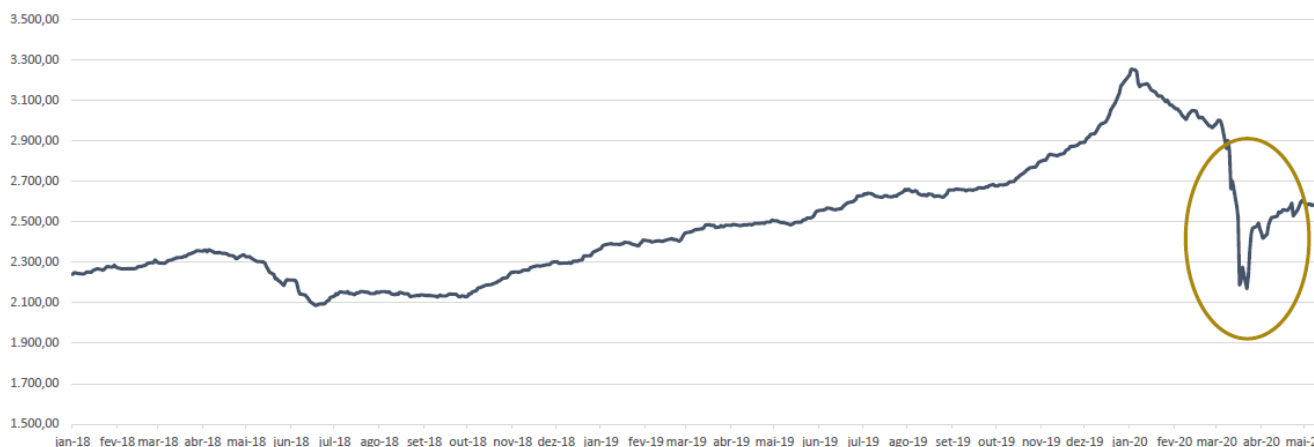
Yield on Market 2020 anualizado\*



Fonte: Ourinvest Asset e B3

\*\* Média do DY dos meses de 2020 x 12 / Valor de Mercado da Cota

A Gestão do Ourinvest Fundo de Fundos acredita no momento propício para aquisição de ativos alvo do Fundo dado que houve recente desvalorização da classe de ativos conforme demonstrado no gráfico abaixo:



Fonte: B3

### Emissões anteriores de Cotas do Fundo (1ª Emissão)

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 03 de julho de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 671.598 Cotas, por 1.244 investidores, atingindo o montante total de R\$ 67.159.800,00 (sessenta e sete milhões, cento e cinquenta e nove mil e oitocentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas. Visando dar transparência aos Cotistas, o Administrador disponibilizou, após a primeira emissão de Cotas, uma seção exclusiva em seu site para o Fundo (<http://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-fundo-de-fundos>), onde são encontradas diversas informações do Fundo, como suas principais características, divulgação de comunicados ao mercado e fatos relevantes, relatórios do Fundo entre outras informações. As informações também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnjFundo=30791386000168>.

### Assembleia Geral Extraordinária de Conflito de Interesses

Em 13 de agosto de 2019 foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (ata disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=56421&cvm=true> e convocação da referida assembleia disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=54390&cvm=true>, doravante denominada “Assembleia Geral Extraordinária de Conflito de Interesses”), na qual foi deliberado e aprovado por Cotistas que representavam, na data da referida assembleia, 27,96% do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a aquisição, alienação e/ou negociação, pelo Fundo, dos seguintes ativos financeiros e valores mobiliários que podem ser adquiridos, distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos (i) pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; (ii) pelo Gestor, conforme definido no Regulamento ou pessoas a ele ligadas; (iii) por fundos de investimento e/ou outros veículos de investimento detidos, administrados e/ou geridos pelo Administrador, Gestor ou por pessoas a eles ligadas, observando-se os limites por modalidade de ativo e por emissor previstos na regulamentação aplicável: (a) Cotas de Fundos de Investimento; (b) CRI; (c) LCI; (d) LIG; e (e) LH, nos seguintes termos da Proposta do Administrador divulgada em 13 de agosto de 2019: (a) as operações acima mencionadas ampliarão a gama de ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, de forma a possibilitar uma maior diversificação do portfólio com a adequada relação risco retorno; (v) os ativos distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos por Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador observam padrões e princípios normalmente observados pelo grupo Ourinvest em suas operações, o que pode se refletir em um alinhamento com os objetivos e com a política de investimentos do Fundo; (c) a performance dos ativos distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos por Pessoas Ligadas à Gestora e/ou ao Administrador é conhecida por eles, o que viabiliza aquisições embasadas em seus respectivos históricos; (d) o Fundo tem por objetivo realizar gestão ativa de sua carteira de valores mobiliários, incluindo a negociação e alienação de ativos que possam gerar ganhos de capital ao Fundo; e (e) a maioria dessas transações é realizada em ambiente de bolsa, não sendo possível garantir que eventual contraparte de uma determinada operação não seja uma parte relacionada ao Administrador, ao Gestor ou fundos por eles administrados ou geridos (Proposta do Administrador disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=54391&cvm=true>).

Conforme esclarecido na seção “Destinação de Recursos” a partir da página 40 deste Prospecto, até o presente momento, não está prevista a aquisição pelo Fundo de títulos ou valores mobiliários específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, portanto:

(i) na presente Oferta não será empregado o mecanismo de instrumento de procuração previsto na seção 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, por meio do qual poderia ser oferecido para outorga, pelo subscritor das cotas objeto da presente Oferta, no momento de manifestação de seu investimento, com vistas a facilitar a deliberação em assembleia de cotistas de operações que envolvam conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou eventual consultor especializado. Tal mecanismo tem sido empregado pelo mercado quando a destinação dos recursos de uma oferta pública envolve aquisição de ativos detidos ou emitidos por quaisquer pessoas consideradas ligadas nos termos da Instrução CVM nº 472, aquisições estas que devem ser submetidas à aprovação prévia, específica e informada no âmbito de assembleia a ser realizada junto à base de cotistas, incluindo aqueles que aportarem os recursos que serão alocados em operações envolvendo conflito de interesses; e

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

apresentados pelo Administrador aos cotistas do Fundo para que sejam adotados no âmbito da execução de sua política de investimento, no caso destas autorizações pela assembleia geral que será realizada em decorrência do encerramento com sucesso da presente Oferta:

(a) investimento em fundos imobiliários geridos ou administrados por parte relacionada do Administrador ou do Gestor devem conter no mínimo, de forma cumulativa, as características abaixo:

- (i) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários (FIs de Papel): (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476; e (2) não possuam em seu patrimônio mais de 70% (setenta por cento) da carteira em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI(s)") emitidos por parte relacionada; e
- (ii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários ou fundos imobiliários que invistam nos ativos previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, sem uma concentração específica em determinados ativos: (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476; (2); não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio; e (3) possuam imóveis em desenvolvimento no máximo de 35% de seu patrimônio;

(b) investimento em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") e Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG") emitidas por parte relacionada do Administrador ou do Gestor devem conter no mínimo a seguinte característica: não representar mais de 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; e

(c) CRIs a serem adquiridos, emitidos por parte relacionada do Administrador ou do Gestor devem conter no mínimo as seguintes características: (i) garantia real (caso a emissão (ou série) não conte com garantia real, o devedor ou a emissão (ou série) em si deverão contar com *rating* mínimo A-); (ii) *duration* máximo de 7 (sete) anos; (iii) CRIs indexados a índice de preço ou CDI; (iv) razão de garantia (*Loan to value* - LTV) máximo de 80% (oitenta por cento); (v) o *rating* da emissão não será exigido, exceto na hipótese prevista no item (i) anterior; (vi) os CRIs poderão ser de classe única, sênior ou mezanino; (vii) no máximo 35% (trinta e cinco por cento) de cada emissão (ou série) poderá ser adquirida pelo Fundo; e (viii) sejam lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

**OS "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS E O FUNDO" ESTÃO DESCRITOS NA PÁGINA 60 DESTES PROSPECTO. O ADMINISTRADOR E O GESTOR OBSERVARÃO TODAS AS DISPOSIÇÕES REGULATÓRIAS E ORIENTAÇÕES DA CVM, EXISTENTES NESTA DATA OU NO FUTURO, ACERCA DOS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES E QUE DEPENDAM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472.**

#### DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA

##### Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-fundo-de-fundos> (neste website selecionar a opção "Informe Trimestral" e em seguida clicar no informe trimestral desejado. Os documentos incorporados por referência a este Prospecto também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpiFundo=30791386000168>.

##### Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo

1 - Risco dos ativos integrantes da carteira do Fundo – descrito na página 52 deste Prospecto. 2 - Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas – descrito na página 54 deste Prospecto. 3 - Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo – descrito na página 52 deste Prospecto. 4 - Risco relativo à rentabilidade do Fundo – descrito na página 53 deste Prospecto. 5 - Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário – descrito na página 55 deste Prospecto.

##### Fundos de Investimento Imobiliário – Principais Características

CONSTITUIÇÃO		PRAZO	LIQUIDEZ	GOVERNANÇA	
São Constituídos na forma de condomínios fechados	Não permitem resgate	Prazo Determinado ou Indeterminado	Cotas negociadas em mercado secundário de Bolsa de Valores	Administrados por Instituição Financeira	Não podem contrair empréstimos ou dar ativos em garantia

Podem adquirir:

IMÓVEIS E DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS	AÇÕES OU COTAS DE SOCIEDADES E FUNDOS DE PROPÓSITO IMOBILIÁRIO	TÍTULOS DE LASTRO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>*Imóveis já construídos (escritórios, shoppings, residências, hotéis, galpões, etc)</li> <li>*Terrenos e empreendimentos imobiliários em desenvolvimento e construção</li> <li>*Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Ações ou quotas de sociedades cujo propósito preponderante seja imobiliário</li> <li>*Cotas de outros Fundos de Investimento mobiliário (FIs)</li> <li>*Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIPs) e de Direitos Creditórios (FIDCs) de atividade imobiliária</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)</li> <li>*Letras de Crédito Imobiliário (LCIs),</li> <li>*Letras Hipotecárias (LHs) e CEPACs</li> <li>*Debêntures emitidas por sociedades de atividade preponderantemente imobiliária</li> </ul>



## Tributação do Fundo

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

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

NATUREZA DO TRIBUTO	FII	EMPRESA	BASE DE INCIDÊNCIA
PIS / COFINS	0%	9,25%	Receita
IR	0%	34%	Lucro líquido
CSLL	0%	9%	Lucro líquido
CRI, LCI, Cotas de FIs	0%	15% a 22,5%	Rendimento
Outras Aplicações Financeiras	15% a 22,5%	15% a 22,5%	Rendimento

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

## Tributação do Cotista

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

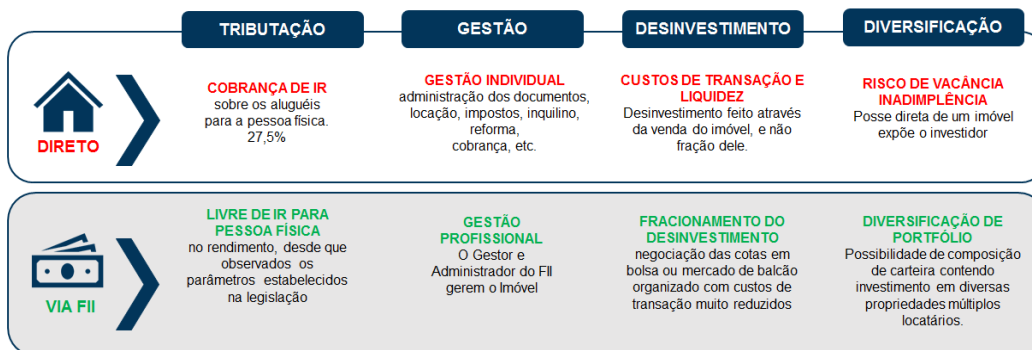
- O FII possua no mínimo 50 investidores;
- O FII tenha suas cotas negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado;
- O Investidor pessoa física não possua 10% ou mais das cotas do Fundo

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

COTISTA	RENDIMENTO	GANHO DE CAPITAL
Pessoa física – investidor doméstico	20 %	20%
Pessoa Física Investidor Doméstico - em FIIs listados na bolsa	0%*	20%
Pessoa Jurídica – Investidor Doméstico	20%	20%
Pessoa Física Investidor residente no exterior (não paraíso fiscal)	0%	15%
Pessoa Jurídica Investidor residente no exterior (não paraíso fiscal)	15%	15%

\*Observadas as condições descritas

## Investimento em Imóveis via FII X Investimento Direto em Imóveis



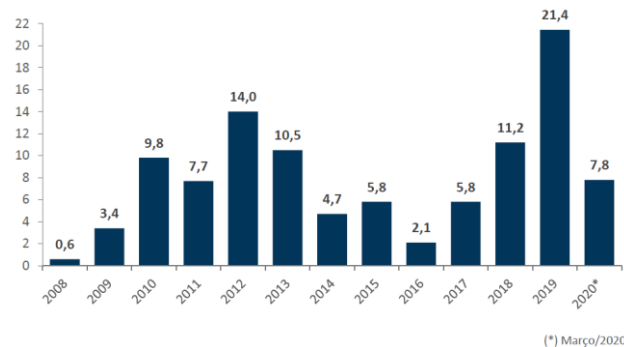
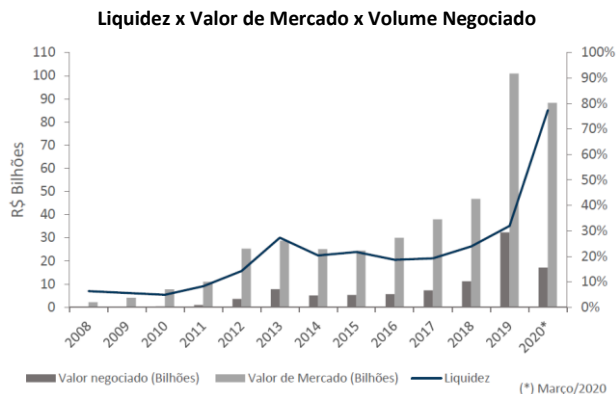
## Evolução do mercado de FIIs – Valor de Mercado, Ofertas Públicas e Liquidez

- Número de FIIs Listados em Bolsa mar/20 – **231**
- Volume de FIIs Listados em Bolsa (Mkt Cap) mar/20 - **R\$88 bi**
- Volume de FIIs Listados em Bolsa (PL) mar/20 - **R\$95 bi**
- Volume de negociação até mar/20 – **R\$ 17 bi**

Volume de Ofertas Públicas (ICVM 400) de Fundos Imobiliários:

- 2012 – **R\$ 14 bi**
- 2016 – **R\$ 2 bi**
- 2019 – **R\$ 21 bi**

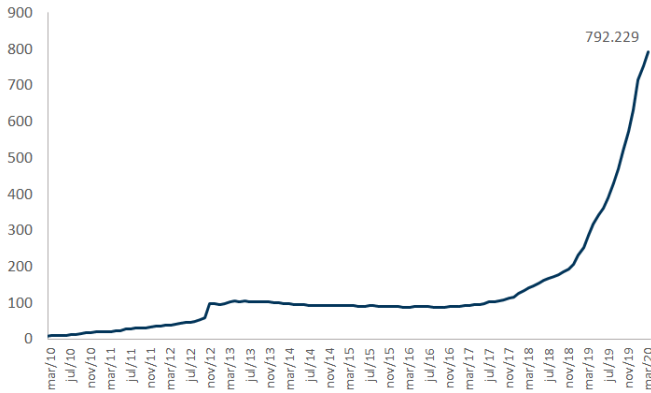
## Volume de Ofertas Públicas de FIIs – R\$ bilhões



Fonte: [B]³ – Boletim Mercado Imobiliário

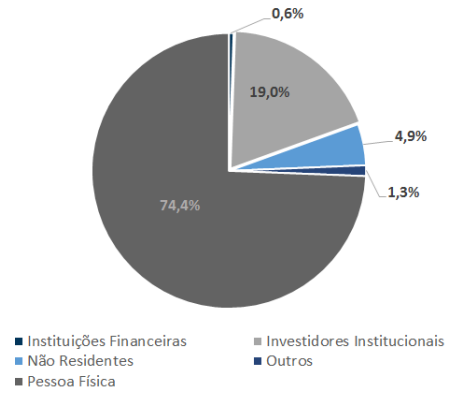
### Evolução do mercado de FIIs – Número e perfil de investidores

Evolução do número de investidores em milhares



Fonte: [B]³ – Boletim Mercado Imobiliário

Participação por tipo de investidor



Fonte: [B]³ – Boletim Mercado Imobiliário

### Evolução do mercado de FIIs – Capitalização por tipo de ativo

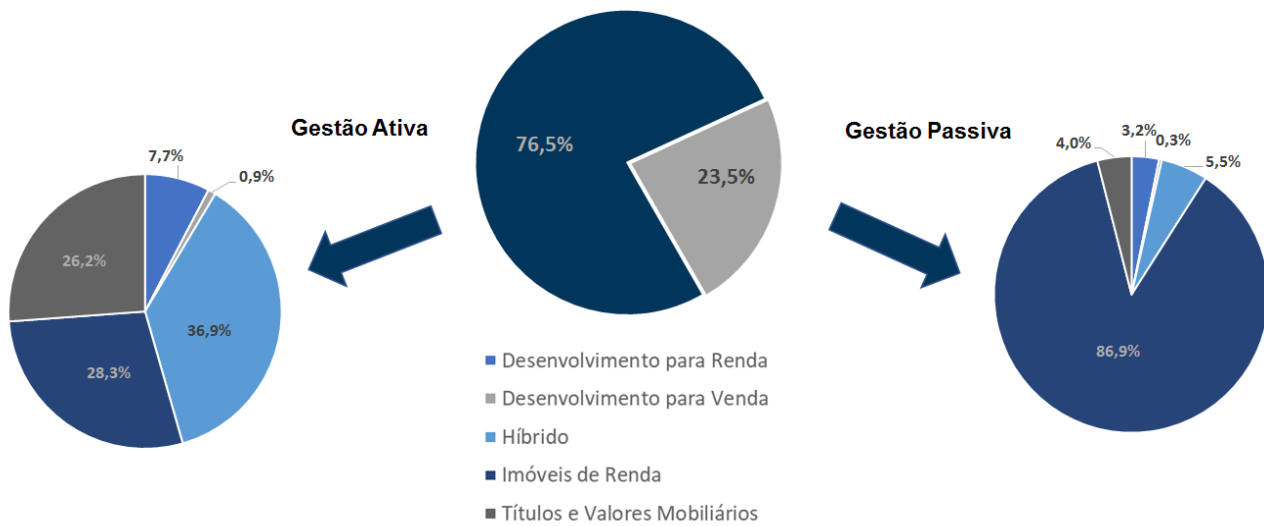
Capitalização do Mercado por Tipo de Ativo



Fonte: UQBAR Anuário de fundos imobiliários 2020

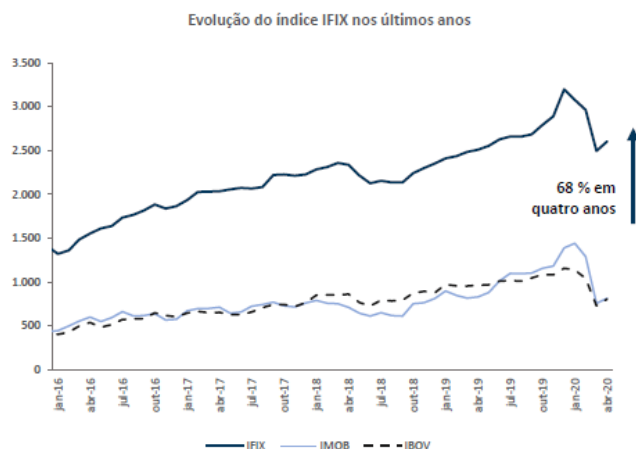
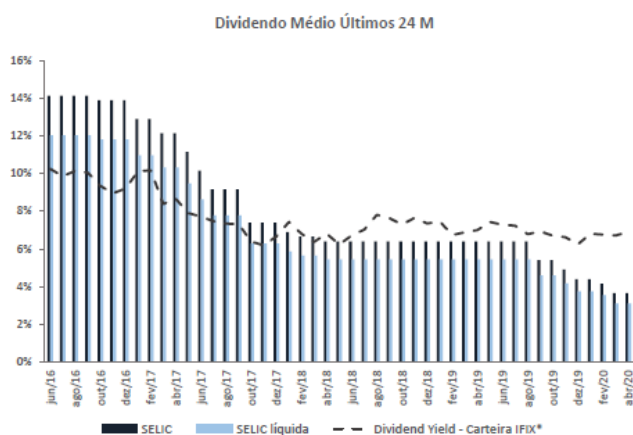
Fonte: UQBAR Anuário de fundos imobiliários 2020

### Evolução do mercado de FIIs – Capitalização por tipo de Gestão



Fonte: ANBIMA | Consolidado Histórico de Fundos de Investimento – Março/2020

## Evolução do mercado de FIIs – Evolução IFIX e Rendimento Médio



\* Dividend Yield desconsiderando as distribuições extraordinárias

Fonte: Broadcast e BACEN

Fonte: Broadcast e BACEN

## Comparativo – Fundos de FIIs

CÓDIGO	FUNDO	ADMINISTRADOR	GESTOR	DATA INÍCIO NEGOCIAÇÃO	VALOR IPO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	INCIDE A TX DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE GESTÃO	TAXA DE PERFORMANCE
AQLL11	FII AQUILLA	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	AQ3 Asset Management	20/06/2012	R\$1.000,00	0,40%	PL	1,10%	25% sobre a variação do valor da cota que exceder o IPCA + 10%
BCFF11	FII BC FII	BTG Pactual	BTG Pactual	17/06/2010	R\$100,00	0,15%	Valor total dos ativos que integram o patrimônio	1,10%	20% sobre o que exceder o Maior entre i) IGP-M +3 %a.s. ou ii) 4,5% a.s.
BCIA11	FII BCIA	Banco Bradesco	Bradesco Asset Management	25/05/2015	R\$100,00	0,50%	PL	0,35%	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
BPF11	FII ABSOLUTO	Genial Investimentos	Brasil Plural Gestão	15/04/2013	R\$100,00	0,40%	PL	Performance	0,20%a.a. do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IFIX
CPFF11	FII CAP REIT	Vórtex DTVM Ltda.	Capitânia S.A.	02/01/2020	R\$100,00	0,15%	PL ou VM caso integre o IFIX	0,75%	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
CRFF11	FII CX RBRA2	Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal e Rio Bravo Investimentos	17/05/2019	R\$100,00	1,15%	PL ou VM caso integre o IFIX	n.a.	n.a.
CXRI11	FII CX RBRAV	Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal e Rio Bravo Investimentos	12/12/2013	R\$1.000,00	1,20%	PL	n.a.	n.a.
HFOF11	FII HEDGEFOF	Hedge Investments	Hedge Investments Real Estate Gestão	28/02/2018	R\$100,00	0,60%	PL ou VM caso integre o IFIX	Performance	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
HGFF11	FII CSHG FOF	Credit Suisse Hedging-Griffo	Credit Suisse Hedging-Griffo	26/08/2019	R\$100,00	0,80%	VM	Performance	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
IBFF11	FII FOF BREI	BTG Pactual	Integral BREI Real Estate	11/10/2019	R\$100,00	0,20%	PL ou VM caso integre o IFIX	0,80%	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
KFOF11	FII KINEAFOF	Intrag DTVM Ltda.	Kinea Investimentos	25/02/2019	R\$100,00	0,92%	PL	Performance	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
MGGF11	FII MOGNO	BTG Pactual	Mogno Capital Investimentos	03/04/2018	R\$100,00	0,20%	PL ou VM caso integre o IFIX	0,8% + Performance	20% sobre o que exceder o Maior entre i) IGP-M +3 %a.s. ou ii) 4,5% a.s.
OUFF11	FII OURI FOF	Banco Ourinvest S.A.	Ourinvest Asset	15/07/2019	R\$100,00	0,10%	PL ou VM caso integre o IFIX	0,25%	30% sobre o que exceder a variação do IFIX
RBF11	FII RIOB FF	BRL Trust	Rio Bravo Investimentos	31/05/2013	R\$100,00	0,80%	VM	Performance	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
RBRF11	FII RBRALPHA	BTG Pactual	RBR Asset Management	15/09/2017	R\$100,00	0,20%	PL ou VM caso integre o IFIX	0,8% + Performance	20% sobre o que exceder o Maior entre i) IGP-M +3 %a.s. ou ii) 4,5% a.s.
RFOF11	FII RB CFOP	BRL Trust	RB CAPITAL Asset Management	28/02/2020	R\$100,00	0,80%	PL ou VM caso integre o IFIX	Performance	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
RVBI11	FII VBI REIT	BRL Trust	VBI Real Estate	10/02/2020	R\$100,00	0,15%	PL ou VM caso integre o IFIX	0,80%	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
TFOF11	FII TOPFOFII	Hedge Investments	Hedge Investments Real Estate Gestão	07/08/2014	R\$1.000,00	0,80%	PL	Performance	20% sobre o que exceder o CDI
XPSF11	FII XP SELEC	Vórtex DTVM Ltda.	XP Vista Asset Management	17/02/2020	R\$100,00	1,00%	PL ou VM caso integre o IFIX	Performance	20% sobre o que exceder a variação do IFIX

Fonte: Regulamento dos Fundos

## INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

### Perfil do Coordenador Líder

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 13 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$18 bilhões sob custódia contratada, 71 mil clientes e mais de 300 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certificada e ANBIMA.

A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 80 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos. A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas

financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados. Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do SDI Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- Coordenador Contratado da 4ª Emissão do FII Vinci Shopping Centers - FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Logística – FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários – FII; e
- Participante Especial da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do RBR Alpha de Fundo de Fundos- FII.

## Perfil do Administrador e Gestor

### Ourinvest Real Estate – História

- Brazilian Securities (BS) foi fundada – Companhia de securitização de recebíveis imobiliários.
- Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil - R\$ 4 bilhões de ativos sob gestão e administração.
- BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano.
- BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10 bilhões.

● 2000

● 2003

● 2012

● 1999

- Brazilian Mortgages (BM) foi fundada – primeira companhia hipotecaria independente
- Primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).

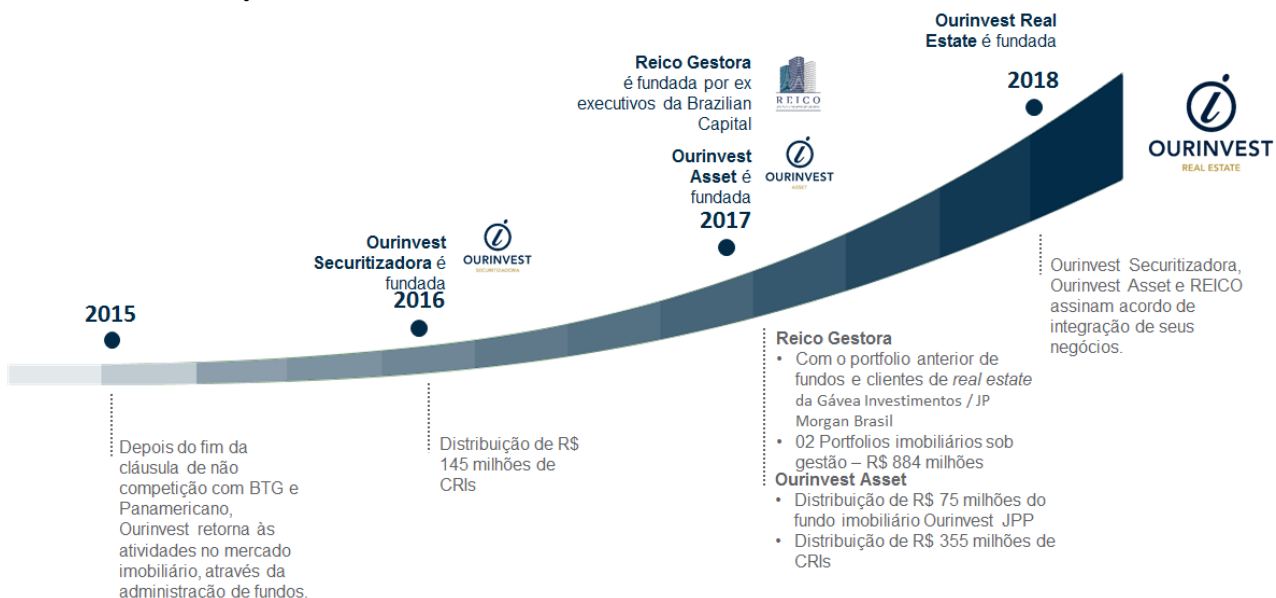
● 2002

- Brazilian Capital (BC) foi fundada – Gestora de fundos imobiliários.
- Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

● 2010

- BFRE recebe o *Prêmio Master Imobiliário* devido a sua contribuição no desenvolvimento da cultura do mercado de crédito imobiliário brasileiro.

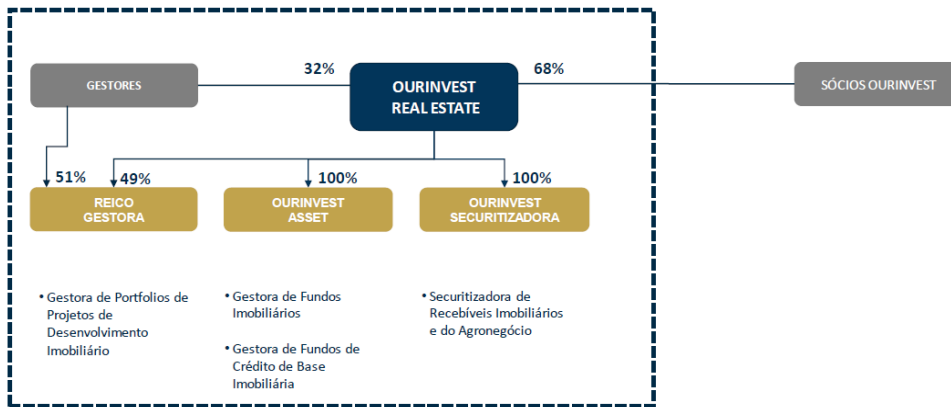
### Ourinvest Real Estate – Criação da ORE em 2018



**Ourinvest Real Estate – Números Atuais (Abril/2020)**

- Plataforma integrada de serviços financeiros imobiliários
- 03 Empresas Operacionais: Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e REICO
- R\$ 1,3 bilhão em emissões de CRIs desde Dez/16
- R\$ 1,3 bilhão em CRAs emitidos desde Abril/18
- R\$ 455 milhões em fundos sob gestão
- R\$ 244 milhões em fundos sob consultoria de investimentos ou assessoria financeiro-imobiliária
- R\$ 587 milhões em portfólio de projetos de desenvolvimento sob gestão imobiliária
- 25 profissionais diretos + IT/Jurídico/Compliance integrado ao Grupo Ourinvest

**Ourinvest Real Estate - Chart Societário**



**Fundos de Investimento Ourinvest Asset**

R\$ 455 milhões em fundos sob gestão  
 R\$ 50 milhões em fundos sob consultoria de investimentos  
 R\$ 194 milhões em fundos sob assessoria financeiro-imobiliária

**Fundos de Crédito:**  
 FIM OURINVEST RE MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO – R\$73MM  
 FIDC OURINVEST RECEBÍVEIS AGRO – R\$20MM

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS:**



Fonte: Ourinvest Asset e B³

**Ourinvest Real Estate – REICO**



<p><b>GIF IV RE</b></p> <p>R\$ 136 milhões</p> <p>Shoppings, Escritórios e Residencial</p>	<p><b>RE JV I</b></p> <p>R\$ 431 milhões</p> <p>Residencial, Comercial e Logística</p>	<p><b>RE JV II</b></p> <p>R\$ 20 milhões</p> <p>Residencial</p>
--	--	---



Fonte: Ourinvest Asset e B<sup>3</sup>

**Ourinvest Real Estate - Equipe Dedicada de Gestão de Investimentos**

13 Profissionais de investimento

**ROSSANO NONINO**  
Gestão de Investimentos

<p><b>ORIGINAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO DE ATIVOS REAIS</b></p> <p>STEVEN SHIEH</p>	<p><b>ESTRUTURAÇÃO DE FUNDOS E GESTÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b></p> <p>DANIEL PONCZYK</p> <p>RODRIGO FRANÇA</p> <p>AMANDA BARROS</p> <p>PAULA MELO</p>	<p><b>GESTÃO DE ATIVOS REAIS</b></p> <p>GUSTAVO AMANTEA</p> <p>01 Analista</p>	<p><b>GESTÃO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS E DE CRÉDITO</b></p> <p>JOSÉ EDUARDO FREITAS</p> <p>02 Analistas</p>	<p><b>GESTÃO DE ATIVOS DE CRÉDITO</b></p> <p>ALVARO REZENDE</p> <p>01 Gerente</p>
---	---	--	---	---

**Biografias dos Profissionais de Investimento do Administrador e do Gestor:**

**BRUCE PHILIPS**  
PRESIDENTE DA ORE

Iniciou sua carreira no Mercado financeiro em 1982. Passou por instituições como Banco Chase Manhattan e Banco de Boston, nas áreas de gerenciamento de clientes Large Corporate e de negociação dos títulos de conversão da dívida externa brasileira desde o início deste mercado. Atuou como Sócio Diretor na Eitsa Serviços de Consultoria na área de negociação de títulos da dívida brasileira privada e soberana no mercado interbancário. Atua no Grupo Ourinvest como Sócio Diretor desde 1994 nas áreas de estruturação de instrumentos financeiros de renda fixa, Private Equity para a posição proprietária do Grupo e de investidores clientes do Banco Ourinvest. Foi conselheiro da Brasil Agrosec entre 2012 a jan/2016. É bacharel em administração de empresas com especialização em finanças pelo Rider College, Lawrenceville, New Jersey, EUA.

**MARY TAKEDA**  
ADMINISTRAÇÃO DE  
FUNDOS

Com 27 anos de experiência em Crédito Imobiliário nas seguintes instituições financeiras: Banco Noroeste, BankBoston e Brazilian Mortgages. Na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária atuou desde o início de suas atividades, uma das empresas do Grupo Ourinvest, onde permaneceu por quase 16 anos como Diretora responsável pelas áreas financeira, administrativa e operacional, incluindo back office de estruturação e administração de FII, de financiamento imobiliário concedidos às pessoas físicas ou jurídicas e de controle e emissão de LCI. Em 2015 retornou ao Grupo Ourinvest, atuando no Banco Ourinvest como Superintendente de Negócios Imobiliários, sendo responsável pela área de administração de FII e de concessão de financiamento imobiliário. É graduada em Economia pela Universidade Mackenzie, com MBA em Finanças pelo IBMEC.

**J. EDUARDO  
FREITAS**  
GESTÃO DE ATIVOS  
MOBILIÁRIOS

Atuou no mercado financeiro entre 1997 e 2010, iniciando a carreira na área de controladoria da financeira do Banco BBA. Em 2001 participou do grupo de trabalho que criou o Banco Honda. Atuou com planejamento de negócios do Banco Santos, assumindo após esta experiência, posições gerenciais nas áreas de crédito e cobrança do Banco Itaú Unibanco, especificamente em veículos e segmento imobiliário. Foi diretor financeiro do Grupo Tree Bio, empresa do setor de saneamento e, por sua experiência em risco e finanças do setor imobiliário, assumiu a diretoria financeira da Incorporadora CNL, empresa que contribuiu para o desenvolvimento da região de Alphaville. Em 2018 passou a integrar a Diretoria da Ourinvest Asset para realizar a gestão dos projetos administrados pela empresa. É economista graduado pela FAAP, com pós graduação em Banking pela Universidade Mackenzie.

**ROSSANO NONINO**  
GESTÃO DE  
RECURSOS

Sócio fundador da REICO, em março de 2016. Antes da REICO, de 2012 a 2016, Rossano foi chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos. Antes disso, de 2002 a 2012, foi diretor executivo da Brazilian Capital, responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais. Antes da Brazilian Capital, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Rossano é bacharel em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui um MBA pelo INSEAD (França). Rossano também é professor de investimentos imobiliários no Insper, em São Paulo.

**GUSTAVO AMANTEA**  
GESTÃO DE ATIVOS  
REAIS

Atua no mercado real estate desde 2003. Iniciou trabalhando nas áreas de desenvolvimento de projetos e acompanhamento de obras residenciais, comerciais e corporativas. Em 2010 iniciou na atividade de Incorporação Imobiliária na Odebrecht Realizações Imobiliárias, coordenando diversas frentes como estudos de oportunidades no mercado imobiliário, equipes de desenvolvimento Produtos Imobiliários, definição e adequações de produto, pesquisas de mercados, contratação e gerenciamento de fornecedores, aprovação de Projetos, gerenciamento de Projetos, desenvolvimento construção de Stand de Vendas, definição da incorporação imobiliária, análise do equilíbrio financeiro do negócio, equipes de marketing e vendas (Imobiliárias parceiras), relacionamento com clientes e gestão contratual societária. Em 2017 iniciou as atividades na Reico Gestora. Graduado em Arquitetura e Urbanismo em 2004 pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV em 2018.

**DANIEL PONCZYK**  
ESTRUTURAÇÃO E  
GESTÃO

Atua desde 2007 no mercado financeiro sempre na área imobiliária. Foi Gerente financeiro na Brazilian Securities, companhia securitizadora do Grupo Ourinvest, até 2012 quando foi para a XP Investimentos. Na XP Investimentos participou da estruturação da NOVI, empresa de originação de Home Equity e quando da descontinuidade do negócio migrou para a XP Gestão de Recursos, asset do grupo XP. Permaneceu na XP Gestão até outubro de 2016 e durante o período de 2013 a 2016 geriu e estruturou os fundos de CRI e Crédito Estruturado e cogeriu os fundos Imobiliários. Em 2016 retornou ao Grupo Ourinvest para estruturar a gestora com foco em fundos imobiliários. Graduado em Engenharia Mecatrônica pela Escola de Engenharia Mauá.

**STEVEN SHIEH**  
ORIGINAÇÃO E  
ESTRUTURAÇÃO DE ATIVOS  
REAIS

Atua em investimentos imobiliários desde 2009. Iniciou sua carreira na CBRE no segmento de logística, estruturando investimentos neste segmento. Posteriormente, trabalhou na área de avaliações, avaliando os principais portfolios imobiliários do Brasil. Ingressou na Bresco Investimentos em 2012 como supervisor de novos negócios, com foco na análise, aquisição e desenvolvimento de imóveis comerciais e logísticos, inclusive no exterior. Ingressou na Hines em 2018 como Associate, com foco na análise, aquisição e desenvolvimento de projetos de incorporação residencial de médio e alto padrão em São Paulo. Steven é graduado em engenharia de produção pela University of Michigan – Ann Arbor e é um CFA Charterholder.

**RODRIGO FRANÇA**  
ANÁLISE E GESTÃO DE  
FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em 2019 iniciou na Ourinvest Real Estate, atuando na análise de aquisição e venda de fundos imobiliários, análise de crédito imobiliário e gestão de fundos de investimentos. Começou sua carreira em 2015 no Banco Itaú, com passagem por Banco Votorantim e Banco Fator. Rodrigo atua no mercado Imobiliário desde 2016.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

### **Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder**

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

### **Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder**

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

### **Relacionamento entre o Administrador e o Gestor**

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

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

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

### **Relacionamento entre o Administrador e os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

### **Administrador**

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

Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares,

CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: [fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br](mailto:fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br)

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

### **Coordenador Líder**

#### **Guide Investimentos S.A Corretora de Valores**

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

CEP 01451-011 - São Paulo – SP

At.: Luis Gustavo Pereira

Tel.: (11) 3576-6970

E-mail: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) e [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br)

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS” na aba “Em Andamento” e em seguida selecionar a versão mais recente do Prospecto).

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

#### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2020” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

#### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

### **Ambiente de Negociação**

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

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: [http://www.b3.com.br/](http://www.b3.com.br) neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos – 2ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido.

### **Assessores Legais:**

#### **NFA ADVOGADOS**

Rua Olimpíadas 134 9º andar

Vila Olímpia São Paulo 04551-000

Tel.: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

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

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

### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**

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

CEP 05001-100 – São Paulo – SP

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXOS**

---

- ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**
- ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**
- ANEXO III - ATO DO ADMINISTRADOR DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA**
- ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO**
- ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)


## DECLARAÇÃO

**BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20, neste ato devidamente representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.791.386/0001-68 ("Fundo"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de inicialmente até 1.133.659 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) cotas da 2ª emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 02 de junho de 2020.

**BANCO OURINVEST S.A.**

*Administrador*

Por:   
Cargo: Miquelina Tavares da Silva  
Diretora

Por:   
Cargo: Mary Harumi Takeda  
Diretora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



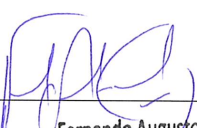
## DECLARAÇÃO

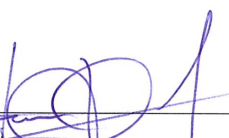
**GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, autorizada pela CVM a exercer a atividade de distribuição de valores mobiliários, neste ato devidamente representada de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de instituição líder da distribuição pública de inicialmente até 1.133.659 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) cotas da 2ª emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.791.386/0001-68 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no prospecto da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto do Fundo e da Oferta ("Prospecto") são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 01 de junho de 2020.

### GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES

*Coordenador Líder*

  
Por: **Fernando Augusto Cardozo**  
Cargo: **DIRETOR**

  
Por: **MARCOS BRUM AMARAL**  
Cargo: **DIRETOR**

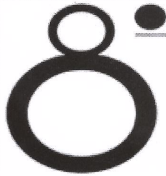
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

ATO DO ADMINISTRADOR DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Geraldo José Filiagi Cunha*

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro  
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

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

**Nº 1.505.241 de 01/06/2020**

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 7 (sete) páginas, foi apresentado em 01/06/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.507.565, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 1.505.241 e averbado no registro nº 1.459.316 de 12/06/2018 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**  
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 01 de junho de 2020

*Cristiano Assunção Duarte*  
Cristiano Assunção Duarte  
Escrivente Substituto



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

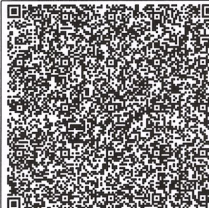


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 587,34	R\$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181176155575108



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
1137534TICD000026055CC204


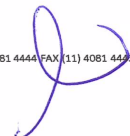
**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS  
CNPJ/ME Nº 30.791.386/0001-68**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**" ("**FUNDO**"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei n.º 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**ICVM 472**"), nos termos do artigo 18 e seus parágrafos de seu Regulamento ("**Regulamento**"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, por recomendação do **OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.034.817/0001-43 ("**GESTOR**"), resolve aprovar a 2ª Emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, nos termos da ICVM 472 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações ("**Cotas**", "**2ª Emissão**", "**Oferta**" e "**ICVM 400**", respectivamente) observadas as principais características indicadas abaixo e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta:

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

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

Valor total da Oferta, na Data de Emissão: Até R\$ 100.000.060,39 (cem milhões e sessenta reais e trinta e nove centavos), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, conforme descrito abaixo, ou aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme decisão do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.





Lote Adicional:

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da ICVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional” e “Cotas Adicionais”). Tais Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Registro da Oferta:

Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, nos termos da ICVM 400 e da ICVM 472.

Destinação dos Recursos:

Observada a Política de Investimentos do Fundo prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição dos Ativos Alvo descritos no artigo 2º do Regulamento.

Distribuição Parcial da Oferta Restrita:

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, totalizando o volume mínimo de R\$ 20.000.029,72 (vinte milhões e vinte e nove reais e setenta e dois centavos), para a manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial” e “Valor Mínimo da Oferta”). Caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Neste caso, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores, aos Cotistas e aos cessionários do Direito de Preferência sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas, aos cessionários do Direito de Preferência e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, pelos cessionários do Direito de Preferência e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da ICVM 400, os investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e respectivos





cessionários, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, na forma a ser detalhada nos documentos da Oferta.

Número de Cotas: 1.133.659 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentas e cinquenta e nove) Cotas, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial ou aumentado em razão das Cotas Adicionais.

Emissão: 2ª

Série: Única.

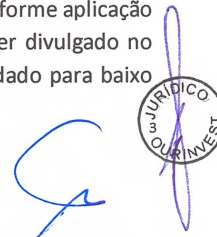
Preço de Emissão: O preço de emissão da Cota para os fins da 2ª Emissão será de R\$ 88,21 (oitenta e oito reais e vinte e um centavos), fixado com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante o período de 08 de abril de 2020, inclusive, até em 22 de maio de 2020, inclusive, em observância ao disposto no item (iii) do inciso I do artigo 18 do Regulamento.

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

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

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

Exercício do Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas, a ser divulgado no Anúncio de Início da Oferta, que deverá ser arredondado para baixo

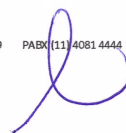




até atingir um número inteiro. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência) (“Direito de Preferência”). O período para o exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, sendo certo que as datas para o exercício do direito de preferência serão definidas nos documentos relativos à 2ª Emissão (“Período de Preferência”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou ao Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição escrituradora das Cotas do Fundo (“Instituição Escrituradora”), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora das Cotas do Fundo, conforme o caso, durante o Período de Preferência. Caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no Período de Preferência, a distribuição pública das Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder e pelas demais Instituições Participantes da Oferta junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Cotas do Fundo, observado o disposto no Regulamento, na ICVM 400 e na ICVM 472.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: Encerrado o Período de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido, aos Cotistas e cessionários que exercerem o Direito de Preferência, o direito de subscrever as Sobras e o Montante Adicional (“Direito de Sobras e Montante Adicional”).

O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista e cessionário terá direito de subscrever será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no “Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”, a ser divulgado conforme o Cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto Definitivo. Os Cotistas e cessionários do Direito de Preferência, observado o disposto acima, poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional,



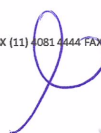
total ou parcialmente, a ser operacionalizado durante o “Período do Direito de Sobras e Montante Adicional”, a ser divulgado no Cronograma indicativo da Oferta do Prospecto Definitivo. Cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência deverá indicar concomitantemente à manifestação do seu interesse na subscrição das Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.

Findo o Período do Direito de Sobras e Montante Adicional e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento do Montante Adicional solicitado por cada Cotista e cessionário, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante o Período de Preferência e do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesses mesmos períodos. Caso após a Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional, a ser prevista no Cronograma indicativo da Oferta do Prospecto Definitivo, existam Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Sobras: As Cotas remanescentes após o Período de Preferência, equivalente à diferença entre o montante de Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Cotas subscritas durante o Período de Preferência.

Montante Adicional: Cada Cotista e cessionário do Direito de Preferência deverá indicar, concomitantemente à manifestação de seu interesse na subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.

Direitos das Cotas objeto da Oferta: As Cotas objeto da Oferta atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota,

5  


que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até a conversão do recibo em Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas objeto da Oferta passarão a ser livremente negociadas na B3.

Taxa de ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

Custos da Oferta: Os custos estimados com a contratação do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta serão pagos pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços da Oferta. O Administrador esclarece que a contratação do Coordenador Líder da Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses uma vez que o Coordenador Líder da Oferta não é pessoa do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo e do Administrador.

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

Forma de distribuição: As Cotas serão subscritas em mercado de balcão não organizado perante as Instituições Participantes da Oferta ou utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, dentro do Prazo de Colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta.

Tipo de distribuição: Primária.

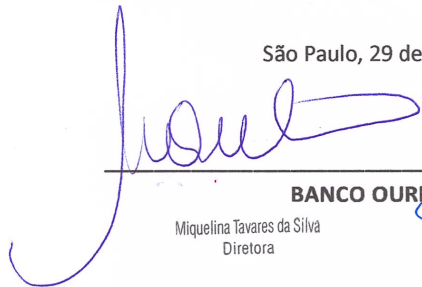
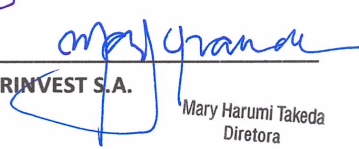




- Regime de colocação: A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços pelas Instituições Participantes da Oferta.
- Forma de Distribuição: Pública, nos termos da ICVM 400, da ICVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
- Público-alvo: As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
- Negociação das Cotas no mercado secundário: As Cotas objeto da Oferta serão registradas para negociação na B3, observado o disposto no Regulamento do Fundo

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

São Paulo, 29 de maio de 2020.

---

**BANCO OURINVEST S.A.**

Miquelina Tavares da Silva  
Diretora

Mary Harumi Takeda  
Diretora



**ANEXO IV**

---

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)




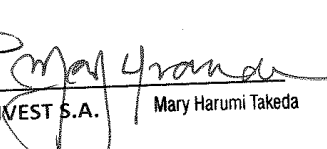
**ATO DO ADMINISTRADOR PARA 3ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS  
CNPJ/ME Nº 30.791.386/0001-68**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**" ("**FUNDO**"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei n.º 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**ICVM 472**"), resolve:

- (i) em atendimento à determinação da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), manifestada por meio de Ofício encaminhado ao **ADMINISTRADOR** em 17.06.2020, incluir previsão no artigo 31 do Regulamento do **FUNDO**, que dispõe sobre as matérias sujeitas à aprovação prévia da assembleia geral de titulares de cotas do **FUNDO**, acerca da necessidade de aprovação de nova emissão de cotas pelo **FUNDO**, cujo montante exceda o limite previsto no artigo 18 do Regulamento;
- (ii) Aprovar a nova versão do Regulamento, nos termos do inciso I do artigo 17-A da ICVM 472, consolidando a modificação aprovada na forma do item (i) acima, o qual passará a vigorar a partir da presente data, conforme constante do documento em anexo; e
- (iii) Submeter à CVM o presente instrumento de alteração do Regulamento, bem como qualquer outro documento exigido pela regulamentação vigente.

Este instrumento está dispensado de registro em cartório, na forma prevista no Ofício-Circular CVM/SIN 12/19.

São Paulo, 18 de junho de 2020.

  
  
BANCO OURINVEST S.A. Mary Harumi Takeda  
Miquelina Tavares da Silva  
Diretora



## ANEXO I

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS

DO FUNDO

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

§ 1º. O FUNDO é administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado "ADMINISTRADOR"), sendo que a gestão da carteira do FUNDO é realizada pela OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43 ("GESTOR"), conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)).

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

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

DO OBJETO

**Art. 2º.** O FUNDO é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa e tem como segmento de atuação: Títulos e Valores Mobiliários. O FUNDO tem por objeto o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG ("Ativos Alvo").

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS



**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, o **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos em Ativos Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. Auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
- II. Auferir ganho de capital nas negociações de cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- III. Auferir rendimentos das LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir;
- IV. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- V. Dentre os Ativos Alvo, o **FUNDO** deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VI. As aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pelo **GESTOR**, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
  - (a) em relação às cotas de outros fundos de investimento imobiliário e aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
  - (b) os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do artigo 45 da ICVM 472/08 não se aplicam aos ativos financeiros de (a) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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; e
  - (c) sem prejuízo do disposto no item (b) acima, o **FUNDO** não investirá quantia superior a 10%

(dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado fundo de investimento imobiliário ou uma mesma emissão de CRI.

- VII. Observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** delegará ao **GESTOR** os poderes para efetuar as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e
- VIII. O **FUNDO** poderá eventualmente deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou fundos de investimento de renda fixa de perfil conservador, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. O **FUNDO** não irá contratar operações com derivativos.

§1º. No prazo de 12 (doze) meses a contar da data de encerramento de cada emissão de cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** envidará seus melhores esforços para aplicar o equivalente a 90% (noventa por cento) dos recursos de cada emissão de cotas do **FUNDO** na aquisição de Ativos Alvo, sendo certo que, a carteira do **FUNDO** deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

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

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

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



caso, observadas as condições de mercado.

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

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

**Art. 7º.** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

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

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

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

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

#### DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Av. Paulista, 1728, 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443



5

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

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

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira os Ativos Alvo do **FUNDO**, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato de gestão a ser celebrado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

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

#### DAS COTAS

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





nominativa e escritural.

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

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

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

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”). O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

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

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

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

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

§ 1º. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Primeira Emissão.

§ 2º. O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000



(duzentas mil) cotas, por decisão exclusiva do ADMINISTRADOR, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da ICVM 400/03 (“Cotas Adicionais”).

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

§ 4º. O investimento mínimo inicial do FUNDO requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Aplicação Inicial Mínima”). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o ADMINISTRADOR realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

§ 7º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o ADMINISTRADOR deverá proceder à liquidação do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução dos recursos aos investidores prevista será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

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

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

#### DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO





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

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

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

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** não será permitida a integralização de cotas do **FUNDO** em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

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

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

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

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

**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele





pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
  - (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
  - (ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
  - (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na



alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**Art. 18.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, considerada a recomendação do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela nova emissão, se for o caso, ou constará do comunicado de que trata o caput deste artigo;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da ICVM 400/03, e, desde que não seja prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita

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

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

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

**Art. 19.** O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo **FUNDO**, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

#### DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS



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

§ 1º. o **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará mensalmente os resultados do **FUNDO**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo **GESTOR** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

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

§ 5º. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**.

**Art. 21.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.





§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

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

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

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





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

§ único. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não será responsabilizados nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de



qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do **FUNDO** que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

**Art. 23.** Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor do **FUNDO**:

- I. Monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) fundos de investimento imobiliário listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;
- II. Adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Alvo do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos neste **REGULAMENTO** e na legislação e regulamentação vigente;
- III. Executar estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo em conjunto com o **ADMINISTRADOR**;
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do **FUNDO**, nos limites estabelecidos no presente **REGULAMENTO**;
- V. Elaborar, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista deste **REGULAMENTO**;
- VI. Monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VII. Caso ocorra a necessidade de aprovação prévia pelo **ADMINISTRADOR** e/ou dos cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta;
- VIII. Informar ao **ADMINISTRADOR**, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre





a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**;

- IX. Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;
- X. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XI. Comunicar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções;
- XII. Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste **REGULAMENTO** e no Contrato de Gestão celebrado entre o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, e o **GESTOR**; e
- XIII. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**.

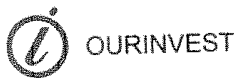
§ 1º. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Caso o **GESTOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, o **GESTOR** deverá seguir os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

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

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





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

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

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do eventual **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

#### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma





de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

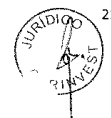
§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

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

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

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

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou o consultor especializado; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 deste Regulamento;





- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Realizar operações com derivativos;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

#### DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Art. 27.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, percentual de (i) 0,10% (dez centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e (ii) até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros; e (b) sobre o percentual do Fundo alocado em Ativos Alvo que integrem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, o percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago a terceiros, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**. Caso as cotas do





**FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, a base de cálculo da Taxa de Administração será sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração o percentual de (i) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e (ii) o percentual de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

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

§ 2º. O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. O **FUNDO** buscará atingir, considerando para tanto, a valorização das cotas, os rendimentos distribuídos e as amortizações realizadas (método do ativo), uma rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação do IFIX - Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 ("Benchmark").

§ 4º. O **GESTOR** receberá uma taxa de performance correspondente a 30% (trinta por cento) do resultado do **FUNDO** que exceder o Benchmark ("Taxa de Performance").

§ 5º. A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, a partir do encerramento da Primeira Emissão e paga semestralmente, observados os critérios estabelecidos neste Regulamento. O respectivo pagamento ocorrerá até o 15º (décimo quinto) dia útil, dos meses de julho e janeiro, se a Taxa de Performance for devida no período.

§ 6º. Para fins de cálculo da Taxa de Performance será considerado como cota base, inicialmente o valor da cota no dia do encerramento da Primeira Emissão deduzido dos custos de colocação por cota da Primeira Emissão e, a partir de então e desde que haja pagamento da Taxa de Performance num determinado período, o valor da cota contábil do **FUNDO** apurado no último dia do mês anterior ao mês de pagamento da última Taxa de Performance ("Cota Base").





§ 7º. A apuração mensal da Taxa de Performance será realizada conforme fórmula abaixo:

$$TP_m = [CF_m - CB_m] \times 30\% \times NC$$

Onde:

$TP_m$  = Taxa de Performance ajustada mensalmente. A Taxa de Performance do período não poderá ser inferior a zero.

$CF_m$  = valor da cota contábil do **FUNDO** no último dia do mês de apuração (m), acrescido dos rendimentos e amortizações pagos desde a cobrança da última Taxa de Performance.

m = mês de apuração.

NC = Número de cotas do **FUNDO** ao final de cada emissão de cotas.

$CB_m$  = o valor da Cota Base mensal atualizado pelo IFIX, calculado de acordo com a expressão abaixo ("Cota Benchmark"):

$$CB_m = CB_{m-1} \times Benchmark\ Mensal_m$$

Onde:

$CB_{m-1}$  = Cota Benchmark do **FUNDO** no último dia do mês anterior ao mês de apuração (m-1).

m-1 = mês anterior ao mês de apuração.

Benchmark Mensal<sub>m</sub> = Variação do IFIX de acordo com a expressão abaixo, truncada na oitava casa decimal, sendo que para a Primeira Emissão o IFIX<sub>m-1</sub> será o IFIX divulgado na data de encerramento da Primeira Emissão:

$$Benchmark\ Mensal_m = \frac{IFIX_m}{IFIX_{m-1}}$$

§ 8º. Não será cobrada Taxa de Performance do **FUNDO** quando o valor da cota contábil do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (linha d'água).

#### DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR



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

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

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

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

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

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

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

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



instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

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

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

#### DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

**Art. 30.** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08 poderá contratar um consultor especializado para a prestação dos serviços descritos no inciso II e III do artigo 31 da ICVM 472/08.

§ único. Ocorrendo a contratação, o consultor especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no respectivo contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

#### DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

**Art. 31.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;





- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Realização de novas emissões de cotas do **FUNDO**, cujo montante exceda o limite previsto no artigo 18 acima.
- XI. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.

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

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

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

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 32.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os



seguintes prazos:

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

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

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

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

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas.

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

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

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





**FUNDO** estejam admitidas à negociação.

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

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

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

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

**Art. 34.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

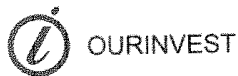
§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 39.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo





máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da ICVM 472/08.

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

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

- I. Seu ADMINISTRADOR ou seu GESTOR;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- III. Empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do FUNDOS, 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 FUNDOS; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDOS.

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

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

#### DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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



defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

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

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

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de

32



cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

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

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



- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

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



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



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

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR** ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

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

#### DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

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

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





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

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

**Art. 49.** No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

§1º. Na hipótese de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

§3º. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - (a) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e
  - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- III. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 50.** Conforme recomendação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo ADMINISTRADOR, às



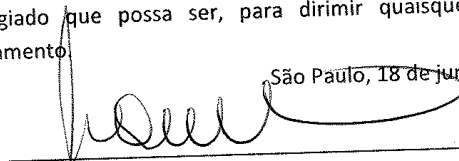
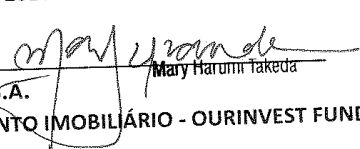


expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido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

**DO FORO**

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

São Paulo, 18 de junho de 2020.

  
  
na qualidade de Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS

BANCO OURINVEST S.A.

Miquelina Tavares da Silva  
Diretora

Mary Harumi Takeda



## ANEXO I

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR, GESTOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*O FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.*

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

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

**Fatores macroeconômicos relevantes**

O FUNDO, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de

desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) na liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelas instituições participantes de ofertas públicas realizadas pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, aos cotistas do **FUNDO**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

#### **Riscos Institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do **FUNDO** e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

#### **Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo



preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do FUNDO poderá impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

#### **Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do FUNDO.**

O FUNDO pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

#### **Risco relativo à rentabilidade do FUNDO**

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

#### **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento)



ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do ADMINISTRADOR quanto ao não enquadramento do FUNDO como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo FUNDO. Nessas hipóteses, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

#### **Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas**

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

#### **Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG**

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

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

#### **Risco de concentração da carteira do FUNDO**

A Política de Investimentos do FUNDO não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do GESTOR, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do FUNDO poderá gerar a concentração de risco dos Ativos





Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

#### **Risco do Prazo**

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

#### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

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

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

#### **Risco Operacional**

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados e geridos pelo **GESTOR**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor





Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do **FUNDO**, controladoria de ativos do **FUNDO** e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

#### **Riscos Atraiados aos Fundos Investidos**

O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO** e não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

#### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do **FUNDO** em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo **FUNDO** poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

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

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

#### **Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza



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

#### **Demais riscos jurídicos**

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

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

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

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

#### **Riscos de influência de mercados de outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se



incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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

#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO**

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



#### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

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

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR** para o **FUNDO** poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

#### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

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

#### Riscos de despesas extraordinárias

O **FUNDO** estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o **FUNDO** realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

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

#### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

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

#### Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O **FUNDO** poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o **FUNDO** venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do **FUNDO**, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas

pelo **FUNDO** que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

#### **Riscos relacionados ao GESTOR**

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

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do **FUNDO** a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR** ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, regras que coíbem conflito de interesses, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo **FUNDO**, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o **FUNDO**.

#### **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO**

Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do **FUNDO** ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do **FUNDO** decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

#### **Risco de desapropriação e de sinistro**

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

#### **Risco das Contingências Ambientais**

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

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo **FUNDO** poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

#### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como





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

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

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

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

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

#### **Risco de vacância**





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

#### **Risco relativo à não substituição do ADMINISTRADOR**

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

#### **Risco de Governança**

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



52

ANEXO V

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 2º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43 que prestará o serviço de Gestão ao Fundo. Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à segunda emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –OURINVEST FUNDO DE FUNDOS – FII (“FUNDO”), cujo objetivo é entregar a rentabilidade acima do IFIX através do investimento em Ativos Alvo previsto no regulamento do Fundo, sendo estes primordialmente Cotas de outros Fundos Imobiliários (“FIIs”).

### Premissas do estudo de viabilidade

**Volume da Oferta:** R\$100.000.060,39 (cem milhões e sessenta reais e trinta e nove centavos)

**Taxa de administração:** 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais)

**Taxa de escrituração:** valor variável mensal de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano.

**Demais custos:** 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo.

**Taxa de performance:** sobre o percentual que exceder o IFIX será cobrada uma taxa de performance de 30%, paga semestralmente.

**Rentabilidade do caixa não investido:** 80% (oitenta por cento) do CDI

**Imposto de Renda sobre os Ativos Alvo:** não há imposto de renda sobre rendimentos auferidos pelo Fundo na sua carteira de Ativos-Alvo. Ganhos de capital na venda de Ativos-Alvo são tributados à alíquota de 20%.

**Imposto de Renda sobre o caixa não investido:** tabela regressiva de imposto de renda

**Prazo de alocação:** 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio do Fundo no prazo de 6 meses (conforme fluxo abaixo)

**Negociação mensal dos Ativos Alvo:** Venda de 2% da carteira mensalmente com spread de 10%

**Desempenho dos Ativos Alvo em carteira:**

Conforme a tabela abaixo:

1/4



Ano	Valorização a.a.
0	3,00%
1	2,00%
2	1,00%
3	1,00%
4	1,00%
5	1,00%

**Dividendo pago pelos Ativos Alvo:** Conforme Tabela Abaixo, corrigidos pela inflação:

**Alocação Alvo por segmento de Fundos Imobiliários**

Tipo	% Da Alocação	DY Alocação
Logística	30%	7,50%
CRIs	30%	8,50%
Escritórios	20%	6,50%
Outros	15%	8,00%
Shooping	5%	6,50%
		7,63%

**Taxa Alocação em CRIs:** CDI + 2,5%

**Premissas Macroeconômicas**

**Taxa SELIC:** Conforme curva futura de juros abaixo

Prazo	% de Alocação
Ano 0	2,90%
Ano 1	3,10%
Ano 2	4,18%
Ano 3	5,14%
Ano 4	5,89%
Ano 5	6,40%

**Inflação:** Conforme tabela abaixo:

Ano	Inflação
0	2,00%
1	2,10%
2	2,70%
3	3,30%
4	3,60%
5	3,70%

2/4

4

Crescimento do IFIX: Conforme tabela abaixo:

Ano	IFIX
0	10,00%
1	10,00%
2	5,00%
3	5,00%
4	5,00%
5	5,00%

Curva de alocação estimada para o primeiro ano do FUNDO

Prazo	% de Alocação
Mês 1	45%
Mês 2	55%
Mês 3	65%
Mês 4	75%
Mês 5	85%
Mês 6	95%
Mês 7	95%
Mês 8	95%
Mês 9	95%
Mês 10	95%
Mês 11	95%
Mês 12	95%



### Fluxo de Caixa Anual

Mês	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
CDI	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	
IFIX	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	
<b>Cotas</b>	<b>1.805.257</b>																						
Cota	87,29	87,35	87,43	87,52	87,65	87,76	87,91	88,08	88,24	88,41	88,57	88,74	88,91	90,26	90,96	91,65	92,36						
Cota Benchmark	87,29	87,99	88,69	89,39	90,11	90,83	91,55	92,28	93,02	93,76	94,51	95,26	96,02	106,56	115,33	126,51	138,98						
<b>PL</b>	<b>157.579.622</b>																						
Caixa	101.747.665	87.354.015	71.512.540	55.669.916	39.817.527	23.947.758	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968	8.052.968
Filis	55.831.957	56.296.312	69.096.493	81.929.393	94.803.706	107.727.152	120.707.491	121.005.188	121.303.620	121.602.787	121.902.692	122.203.337	122.504.724	124.954.818	126.204.366	127.466.410	128.741.074						
Oris	-	14.039.453	17.219.588	20.399.723	23.579.858	26.759.993	29.940.128	29.940.128	29.940.128	29.940.128	29.940.128	29.940.128	29.940.128	29.940.128	29.940.128	29.940.128	29.940.128						
<b>Despesas</b>	<b>227.029</b>																						
Tx. de Administração	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Tx. de Gestão	11.632	14.653	17.983	21.319	24.663	28.018	31.385	31.447	31.509	31.571	31.634	31.697	31.759	32.270	32.530	32.799	33.059						
Tx. de Escrituração	19.697	19.697	19.711	19.729	19.750	19.775	19.804	19.838	19.875	19.912	19.949	19.987	20.025	20.343	20.512	20.669	20.828						
Performance Fee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136.726	365.517	1.608.869	1.957.575	2.275.501					
Auditoria	60.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.000	60.000	60.000	60.000						
Fiscalização CIM	10.000	-	-	-	10.000	-	-	-	10.000	-	-	-	-	10.000	10.000	10.000	10.000						
BIM&Bovespa	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.000	10.000	10.000	10.000						
Ambima	700	-	700	-	700	-	700	-	700	-	700	-	700	-	700	-	700						
<b>Caixa</b>	<b>101.747.665</b>																						
Caixa Anterior	6.203.551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrada de Capital	95.544.114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CDI Sobre Caixa	-	150.462	129.177	105.751	82.328	58.881	35.413	11.909	11.909	11.909	11.909	11.909	11.909	12.718	17.067	20.898	23.869						
Alocação em Fil	-	(115.205.889)	(12.861.339)	(12.662.490)	(12.672.263)	(12.689.634)	(12.714.855)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)						
Dividendos de Fil	-	348.574	439.341	539.234	639.383	739.856	840.711	942.011	944.334	946.663	948.998	951.338	953.684	983.816	1.056.543	1.129.468	1.172.128						
Aquisição Oris	-	(2.873.062)	(3.180.135)	(3.180.135)	(3.180.135)	(3.180.135)	(3.180.135)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Juros de Oris	-	49.689	62.474	76.625	90.776	104.927	119.079	133.230	133.230	133.230	133.230	133.230	133.230	138.097	154.228	187.248	205.099						
Gainho de Capital Realizado	-	89.331	112.593	138.193	163.859	189.607	215.454	241.415	242.010	242.607	243.206	243.805	244.407	249.498	252.200	254.722	257.269						
Despesas	-	(49.351)	(53.394)	(56.047)	(70.113)	(62.793)	(66.889)	(66.285)	(77.084)	(66.484)	(67.283)	(66.684)	(67.484)	(68.313)	(68.742)	(69.162)	(69.587)						
Distribuição de Resultados	-	(588.705)	(690.191)	(803.757)	(906.229)	(1.030.478)	(1.143.768)	(1.262.280)	(1.254.399)	(1.267.925)	(1.270.058)	(1.273.598)	(1.195.746)	(1.235.816)	(1.341.296)	(1.443.173)	(1.508.777)						
<b>Alocação</b>	<b>34,46%</b>																						
Acumulado	55.831.957	70.197.264	86.158.127	102.159.788	118.213.088	134.377.652	150.513.158	150.765.558	151.048.370	151.331.880	151.616.089	151.900.999	152.186.612	154.604.748	155.888.215	157.086.163	158.296.090						
Mês	14.365.308	15.960.863	16.001.661	16.053.300	16.114.564	16.185.506	252.400	282.812	283.510	284.209	284.910	285.613	156.408	99.292	100.285	101.288							
<b>Distribuição por cota</b>	<b>0,33</b>																						
		0,38	0,45	0,50	0,57	0,63	0,70	0,69	0,70	0,70	0,71	0,66	0,68	0,74	0,80	0,84							

São Paulo, 01 de junho de 2020.

OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ROSÁRIO NONINO - DIRETOR