

HORUS GGR

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 26.614.291/0001-00

Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Híbrido Gestão Ativa - Híbrido

Oferta pública de distribuição de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) cotas da 3ª (terceira) emissão (respectivamente, "Oferta", "Cotas da 3ª Emissão" e "Emissão" ou "3ª Emissão") do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), com valor unitário inicial de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), totalizando a Oferta o valor de até:

R\$250.004.880,00

(duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BRGGRCTF002 // CÓDIGO B3 Nº GGRC11



O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações ("Instrução CVM nº 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 26.614.291/0001-00, administrado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela CVM em 04 de junho de 2014 ("Administradora"), cuja carteira de investimentos ("Carteira") é gerida pela HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 5º andar, Conj. 502, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.555, expedido pela CVM em 26 de agosto de 2009 ("Gestora").

A constituição do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 10 de novembro de 2016, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1809229, de 11 de novembro de 2016. A versão alterada e consolidada vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 9 de janeiro de 2019 ("Regulamento"). A realização da 3ª Emissão e a Oferta foram aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 3 de dezembro de 2018. As Cotas da 3ª Emissão do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e terão a colocação coordenada e liderada pela Administradora ("Coordenador Líder"), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento, neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta, a serem convidados por meio de carta convite ("Instituições Contratadas") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta".

É assegurado àqueles que forem Cotistas titulares de Cotas do Fundo na data de publicação do Anúncio de Início o direito de preferência na subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada cotista no Patrimônio Líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da 3ª Emissão ao percentual de 57,56289018700% na proporção do número de Cotas de sua titularidade ("Direito de Preferência"). O Direito de Preferência poderá ser exercido (i) junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3, independentemente de sua adesão à Oferta junto ao Coordenador Líder, no prazo de 14 (quatorze) Dias Úteis que se inicia no 5º (quinto) Dia Útil posterior à publicação do Anúncio de Início, ou seja, até 19 de fevereiro de 2019 ("Prazo do Direito de Preferência B3"), ou (ii) junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por este estabelecidos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis que se inicia no 5º (quinto) Dia Útil posterior à publicação do Anúncio de Início, ou seja, até 20 de fevereiro de 2019 ("Prazo do Direito de Preferência Escriturador") e, em conjunto com o Prazo do Direito de Preferência B3, o "Prazo do Direito de Preferência"). Não é permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros. A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Cotistas, no exercício do Direito de Preferência ocorrerá no último dia do Prazo do Direito de Preferência ("Data de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência").

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo do Direito de Preferência, o Coordenador Líder informará ao mercado o montante de Cotas da 3ª Emissão objeto de subscrição no âmbito do Direito de Preferência e a quantidade remanescente de Cotas da 3ª Emissão não subscritas durante o Prazo do Direito de Preferência que serão objeto do procedimento de esforço de venda ("Cotas Remanescentes"), por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência. A partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive, até 28 de fevereiro de 2019, inclusive ("Data Limite para Aceitação da Oferta"), o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas poderão realizar os esforços de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores, que sejam ou não Cotistas. A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores, com relação às Cotas Remanescentes, ocorrerá no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta ("Data de Liquidação da Oferta"). As referidas liquidações ocorrerão de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e com os procedimentos operacionais da B3.

Adicionalmente ao valor unitário das Cotas da 3ª Emissão de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), será devido pelos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 3ª Emissão, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, por Cota da 3ª Emissão subscrita, um custo fixo equivalente a 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 3ª Emissão atualizado, correspondente a R\$3,78 (três reais e setenta e oito centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 3ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total, por Cota da 3ª Emissão, de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos). A quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações ("Instrução CVM nº 400"), de até 442.800 (quatrocentas e quarenta e duas mil e oitocentas) Cotas da 3ª Emissão, equivalentes, em conjunto, a até 20% (vinte por cento) das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.656.800 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e seis mil e oitocentas) Cotas da 3ª Emissão, totalizando a quantia de R\$300.005.856,00 (trezentos milhões, cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais). Não haverá a possibilidade de exercício de opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 14, § 1º, e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400.

A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a subscrição parcial das Cotas da 3ª Emissão, sendo que as Cotas da 3ª Emissão ofertadas e não subscritas serão canceladas, desde que haja o compromisso de subscrição de Cotas da 3ª Emissão representativas de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, observada, ainda, a Data Limite para Aceitação da Oferta. As Cotas da 3ª Emissão emitidas pelo Fundo, após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, serão registradas para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela B3 ("Mercado de Bolsa").

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*) ("Contratos de Locação") ou, venda, desde que atendam à política de investimento definida no Regulamento e neste Prospecto ("Ativos Imobiliários"), conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM. O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito acima, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 19 Dezembro de 2018.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 14 DE JANEIRO DE 2019, SOB O Nº CVM/SRE/RF/2019/003, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

O PEDIDO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO INTEGRALIZADAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA B3 FOI DEFERIDO EM 11 DE JANEIRO DE 2019.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NA PÁGINA 39.

AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DA CARTEIRA, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, PARA O INVESTIDOR. ALÉM DISSO, QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTARÁ GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTÁ COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE E 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. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTRARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS DO REGULAMENTO RELATIVAS AO OBJETIVO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA 3ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO INTEGRAL DO VALOR INVESTIDO, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO", NA PÁGINA 87 DESTA PROSPECTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS ANTES DO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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 E DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO 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 SUA ADMINISTRADORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA

GESTORA



CUSTODIANTE



ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES CONTRATADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES:

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DO PRAZO INDETERMINADO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM O CÓDIGO DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (ANBIMA) PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO E AS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE E 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.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM 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 (PÁGINA 31), BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO (PÁGINA 39).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
	DEFINIÇÕES	5
	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	15
2.	TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	21
	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	23
	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA	31
	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	33
	DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA OFERTA	34
	ESTUDO DE VIABILIDADE	35
	OUTRAS INFORMAÇÕES	35
	DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER	37
3.	FATORES DE RISCO	39
4.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	53
	BASE LEGAL	55
	HISTÓRICO DO FUNDO	55
	CARACTERÍSTICAS DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	55
	CARACTERÍSTICAS DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	57
	PÚBLICO-ALVO	58
	ADMINISTRAÇÃO	58
	GESTÃO	59
	VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA	60
	CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	60
	SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	61
	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA	62
	OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	62
	CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE	63
	CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DO FUNDO	65
	NEGOCIAÇÃO	65
	RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	66
	EVOLUÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	67
	RENTABILIDADE	69
	COTAÇÃO, NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO	70
	CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO DO FUNDO	73
	ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	74
	CONFLITOS DE INTERESSES	78
	TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO	79
	DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	83

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	84
FORMA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	87
ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS	87
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	87
POLÍTICA DE VOTO	89
MISCELÂNEA	90
FORO	90
5. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	91
PRINCIPAIS ASPECTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	111
SEGUROS	112
RECEITAS DE ALUGUEL.....	112
TRIBUTOS E DESPESAS	112
CONTINGÊNCIAS.....	113
NOVAS AQUISIÇÕES.....	113
6. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS	115
7. PERFIL DA ADMINISTRADORA, GESTORA E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO	119
8. VISÃO GERAL DO SETOR.....	125
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	135
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	137
CONFLITO DE INTERESSES	138
10. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	140
11. ANEXOS	145
ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	147
ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO	151
ANEXO III - INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA 3ª EMISSÃO E DA OFERTA.....	189
ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO	195
ANEXO V - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	219
ANEXO VI - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2018, ACOMPANHADO DO RESPECTIVO PARECER DO AUDITOR INDEPENDENTE .	225
ANEXO VII - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DO FUNDO.....	229

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

1ª Emissão	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, descrita na seção “Características da 1ª Emissão de Cotas do Fundo”, na página 55 deste Prospecto.
2ª Emissão	A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, descrita na seção “Características da 2ª Emissão de Cotas do Fundo”, na página 57 deste Prospecto.
3ª Emissão ou Emissão	A 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 472 e Instrução CVM nº 400.
Administradora	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela CVM em 04 de junho de 2014.
Aethra	Significa a Aethra Sistemas Automotivos S/A, sociedade anônima com sede na Rua Carolina, nº 51, Morro do Valente, Betim/MG, CEP 32.677-644, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.757.527/0001-42.
Agência de Classificação de Risco	Agência de classificação de risco nacional ou internacional devidamente credenciada pela CVM para o exercício desta atividade.
Ambev	Significa a Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV, sociedade por ações com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, São Paulo/SP, CEP 04530-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.808.708/0001-07.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	A reunião geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XIII do Regulamento, e na seção “Assembleia Geral de Cotistas”, na página 74 deste Prospecto.
Ativos	O conjunto de ativos integrantes da Carteira do Fundo, correspondente à junção dos Ativos de Renda Fixa e dos Ativos Imobiliários.

Ativos de Renda Fixa	Correspondem aos ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, o que inclui, sem limitação (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa Referenciado” e cotas de fundos de investimento imobiliário.
Ativos Imobiliários	Imóveis comerciais com a finalidade de locação atípica (<i>built to suit</i> , retrofit e <i>sale and leaseback</i>) ou venda, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo descrita no Capítulo III do Regulamento, e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 62 deste Prospecto.
Auditor Independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º andar, Torre, CEP 04707-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, devidamente habilitada junto à CVM para prestação dos serviços de auditoria independente.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição de Cotas da 3ª Emissão do Fundo.
Boletim Focus	Significa o Relatório de Mercado Focus, editado periodicamente pelo BACEN.
Camargo	Significa a Camargo Companhia de Embalagens Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Álvaro Comerin, nº 51, Distrito Industrial, Tietê/SP, CEP 18.530-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.437.703/0001-03.
Cap Rate	Significa a meta de rentabilidade calculada na forma descrita no Capítulo III do Regulamento e na subseção “Destinação dos Recursos da Oferta”, página 31 do presente Prospecto.
Carta Convite	Carta convite por meio da qual o Coordenador Líder irá, por intermédio da B3, convidar as Instituições Contratadas a aderirem à Oferta, respeitados os procedimentos operacionais da B3.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo.
Central Depositária da B3	Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações administrada pela B3 - segmento BM&FBOVESPA.
Cepalgo	Significa a Cepalgo Embalagens Flexíveis Ltda., sociedade limitada com sede na Rodovia BR 153, SN, KM 12, Jardim Paraíso I, Aparecida de Goiânia/GO, CEP 74.984-433, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.122.473/0001-61.

CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, publicado pela ANBIMA em 4 de maio de 2018, e posteriores alterações.
Código Civil Brasileiro	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência	Comunicado a ser publicado até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo do Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Prazo do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes, a serem distribuídas até o encerramento da Oferta.
Contrato de Distribuição	O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 3ª Emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder, conforme alterado.
Contratos de Locação	São os contratos de locação atípica (<i>built to suit</i> , <i>retrofit</i> e <i>sale and leaseback</i>) celebrados entre o Fundo e os locatários dos Ativos Imobiliários.
Coordenador Líder	A Administradora, acima qualificada.
Copobrás	Significa a Copobrás S/A Indústria e Comércio de Embalagens, sociedade anônima com sede na Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial, São Ludgero/SC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 86.445.822/0001-00.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, de classe única, emitidas sob a forma nominativa e escritural, incluindo, mas não se limitando, às Cotas da 3ª Emissão, conforme aplicável.
Cotas Adicionais	Cotas da 3ª Emissão eventualmente emitidas nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM nº 400, representando um acréscimo em até 20% (vinte por cento) sobre as Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, em até 442.800 (quatrocentas e quarenta e duas mil e oitocentas) Cotas da 3ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, conforme a seção “Resumo das Características da Oferta”, página 15 do presente Prospecto, e da seção “Características das Cotas da 3ª Emissão do Fundo”, página 73 do presente Prospecto.
Cotas da 3ª Emissão	As Cotas emitidas no âmbito da 3ª Emissão do Fundo.

Cotas Remanescentes	São as Cotas da 3ª Emissão remanescentes da Oferta a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400 aos investidores em geral, após o encerramento do Prazo do Direito de Preferência e da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive, e até a Data Limite para Aceitação da Oferta, inclusive, nos termos e condições estabelecidos na seção “Termos e Condições da Oferta”, a partir da página 21 deste Prospecto Definitivo.
Cotistas	São os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
Cotistas Qualificados	Cotistas residentes e domiciliados no exterior, com o ingresso de recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373.
Crítérios de Elegibilidade	São os critérios definidos no Capítulo III do Regulamento e na seção “Termos e Condições da Oferta”, página 21 deste Prospecto e na seção “Crítérios de Elegibilidade”, página 63 deste Prospecto, que deverão ser aplicados pela Gestora ou por terceiros contratados pela Administradora na definição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos ou objeto de locação pelo Fundo.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custo Unitário de Distribuição	Significa o custo fixo equivalente a 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 3ª Emissão atualizado, correspondente a R\$3,78 (três reais e setenta e oito centavos).
Custodiante	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.994, expedido pela CVM em 14 de abril de 2010.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data Base	A data da publicação do Anúncio de Início, considerada para os fins de apuração dos Cotistas que terão o Direito de Preferência na aquisição das Cotas da 3ª Emissão e sua participação no Patrimônio Líquido.
Data da Primeira Integralização da 1ª Emissão	Significa a data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão, no âmbito da oferta de distribuição de Cotas da 1ª Emissão.
Data de Liquidação da Oferta	3º (terceiro) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, compreendida como a data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e pelos Cotistas, com relação às Cotas Remanescentes, até a Data Limite para Aceitação da Oferta.

Data de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência	Último dia do Prazo do Direito de Preferência, compreendida como a data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Cotistas durante o Prazo do Direito de Preferência.
Data Limite para Aceitação da Oferta	28 de fevereiro 2019, compreendida como a data limite para que os Investidores aceitem as condições da Oferta e firmem os Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 e de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta descrito na página 33 deste Prospecto.
Dia Útil	Dia útil será qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Direito de Preferência	É o direito conferido àqueles que sejam Cotistas do Fundo na Data Base de exercer preferência na subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da 3ª Emissão de 57,56289018700% na proporção do número de Cotas de sua titularidade, nos termos do Regulamento e da subseção “Direito de Preferência” da seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 25 do Prospecto.
Distribuição Parcial	A subscrição parcial das Cotas da 3ª Emissão do Fundo em montante equivalente ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao montante total de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas.
Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade do Fundo constante do <u>Anexo IV</u> ao presente Prospecto.
EUA	Significa os Estados Unidos da América.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
Fundo	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00.

Gestora	HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 5º andar, Conj. 502, Edifício Corporate, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.555, expedido pela CVM em 26 de agosto de 2009.
Hering	Significa a Cia. Hering, sociedade anônima com sede na Rua Hermann Hering, nº 1.790, Bom Retiro, São Blumenau/SC, CEP 89.010-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.876.950/0001-71.
Imóvel Aethra	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, consistente na fração ideal de 65,79% do imóvel localizado na Avenida Rui Barbosa, 4563, Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 55.095, do 1º Ofício da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba Foro Regional de São José dos Pinhais Estado do Paraná.
Imóvel Ambev Itajaí	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado no acesso ao km 117, 5 da Rodovia BR 010, Bairro Espinheiros, Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 19.803, do 2º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Itajaí.
Imóvel Ambev Pelotas	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, 9500, Cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 82.641, do 1º Registro de Imóveis de Pelotas.
Imóvel Camargo	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Rua Álvaro Camerin, nº 51, Cidade de Tietê, Estado de São Paulo, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 41.976, do Registro de Imóveis do Município de Tietê.
Imóvel Cepalço	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Rod. BR-153, Jardim Paraíso, Aparecida de Goiânia, Goiás, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 149.357, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia.
Imóvel Copobrás Guarulhos	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Avenida Moita Bonita, 266, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 80.045, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.
Imóvel Copobrás Paraíba	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201, Bairro Industrial, Cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 175.634, do 1º Ofício de Notas de João Pessoa.

Imóvel Hering/Santa Cruz	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Rod. BR-153, nº 3469, Anápolis, Estado de Goiás, onde encontra-se edificado o “Galpão Hering” e o “Galpão Santa Cruz”, o qual será desmembrado da matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis.
Imóvel Jefer	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Alameda das Aroeiras, 195, Bairro Casa Amarela Cidade de Betim Estado de Minas Gerais, correspondente à fração ideal de 75,46703% do imóvel registrado sob a matrícula nº 91.963 e 100% do imóvel registrado sob a matrícula nº 106.956, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, Estado de Minas Gerais.
Imóvel Moinho Cascavel	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Rodovia BR 467, km 109,3, Cidade de Cascavel, Estado de Paraná, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 51.426, do 1º Registro de Imóveis do Município de Cascavel.
Imóvel Moinho São Miguel	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Rodovia BR 277, km 600 Cidade de São Miguel do Iguçu, Estado de Paraná, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 10.884, do Registro de Imóveis do Município de São Miguel do Iguçu.
Imóvel Nissei	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Rodovia Contorno Norte de Curitiba, nº 305, Cidade de Colombo, Estado do Paraná, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 62.763, do Registro de Imóveis de Colombo/PR.
Imóvel Todimo	Significa o imóvel adquirido pelo Fundo, localizado na Rodovia Palmiro Paes de Barros, nº 290, Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, devidamente caracterizado e individualizado nas matrículas nº 70.049 e 77.013, ambas do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Mato Grosso.
Instituições Contratadas	Instituições financeiras contratadas pelo Coordenador Líder, por intermédio da B3, mediante a assinatura de Carta Convite, para realizar a distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400. As Instituições Contratadas são instituições que (i) integram o sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários; e (ii) são agentes de custódia credenciados pela B3.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
Instrução CVM nº 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
Instrução CVM nº 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.

Investidores	São os investidores pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior que tenham interesse em adquirir as Cotas da 3ª Emissão do Fundo, sejam ou não Cotistas, sendo vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA/IBGE	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano.
IR	Imposto de Renda.
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
Jefer	Significa a Jefer Produtos Siderúrgicos - Eireli, empresa individual de responsabilidade limitada com sede na Estrada Municipal Luiz Fernando Marchi, nº 240, Jardim Nova Leme, Leme/SP, CEP 13.613-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.999.999/0001-50.
Lei nº 6.385/76	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e posteriores alterações.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.
Mercado de Bolsa	O ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3.
Moinho	Significa a Moinho Iguaçu Agroindustrial S.A., sociedade por ações com sede na Rua Ailton Pinheiro de Souza, Canada, Cascavel/PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.753.275/0001-20.
Montante Mínimo	A subscrição de Cotas da 3ª Emissão representativas de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com a qual a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder.
Nissei	Significa a Rede de Farmácias e Drogarias Nissei S.A., sociedade por ações com sede na Rua Capitão Souza Franco, nº 848, conjunto 44, 4 andar, Curitiba/PR, CEP 80.730-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 79.430.682/0001-22.

Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão do Fundo.
País ou Brasil	República Federativa do Brasil.
País de Baixa ou Nula Tributação	País que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento).
Patrimônio Líquido	O patrimônio líquido do Fundo.
Pessoas Vinculadas	Qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador da Administradora, da Gestora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, (ii) vinculada à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “(i)” ou “(ii)”.
PIB	Significa o produto interno bruto de um país.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 62 deste Prospecto.
Política de Voto	A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora em assembleias gerais ou outros conclaves societários inerentes aos Ativos de titularidade do Fundo.
Prazo do Direito de Preferência	Significa a totalidade do período compreendido pelo Prazo do Direito de Preferência B3 e pelo Prazo do Direito de Preferência Escriturador.
Prazo do Direito de Preferência B3	Significa o prazo de 14 (quatorze) Dias Úteis que se inicia no 5º (quinto) Dia Útil posterior à publicação do Anúncio de Início, para o exercício do Direito de Preferência junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3, independentemente de sua adesão à Oferta junto ao Coordenador Líder, e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3.
Prazo do Direito de Preferência Escriturador	Significa o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis que se inicia no 5º (quinto) Dia Útil posterior à publicação do Anúncio de Início para o exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador de acordo com os procedimentos por este estabelecidos.
Prospecto	Este Prospecto e suas respectivas atualizações.
Público-Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo II do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 62 deste Prospecto, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, vedado o investimento por Investidor não permitido pela legislação, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.

Quantidade Adicional	A quantidade adicional de Cotas da 3ª Emissão que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida, conforme o artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400.
Quantidade Mínima de Cotas	A subscrição inicial mínima das Cotas Remanescentes será de 10 (dez) Cotas da 3ª Emissão, observado o disposto no Regulamento e na subseção “Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo” da seção “Características da Oferta”, na página 28 deste Prospecto. A Quantidade Mínima de Cotas não será aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos, cuja versão atual foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 9 de janeiro de 2019, e consta do <u>Anexo II</u> a este Prospecto.
Resolução CMN nº 4.373	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e posteriores alterações.
Santa Cruz	Significa a Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz Ltda., sociedade limitada com sede na Praça Agrícola La Paz Tristante, nº 144, Industrial Anhanguera, Osasco/SP, CEP 06.276-035, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.940.292/0001-37.
Taxa de Administração	É a remuneração devida pelo Fundo à Administradora, à Gestora e aos prestadores dos serviços em razão dos serviços de administração, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 472, do Capítulo XI do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 79 deste Prospecto.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelas Instituições Contratadas, por intermédio da B3, junto ao Coordenador Líder.
Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco	Termo de adesão a ser assinado pelos adquirentes das Cotas da 3ª Emissão, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas da 3ª Emissão do Fundo, dentre outros.
Todimo	Significa a Todimo Materiais para Construção S.A., sociedade anônima com sede na Rua João Pedro Moreira de Carvalho, nº 2100, Setor Industrial, Sinop/MT, CEP 78.550-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.375.991/0004-07.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Valor total da Oferta	Até R\$250.004.880,00 (duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais), sem considerar a possibilidade de distribuição da Quantidade Adicional de Cotas.
Quantidade de Cotas da 3ª Emissão da Oferta	Até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão, sem considerar a possibilidade de distribuição da Quantidade Adicional de Cotas.
Valor Inicial de Emissão da Cota da 3ª Emissão	R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos) por Cota da 3ª Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos) por Cota da 3ª Emissão.
Custo Unitário de Distribuição	R\$3,78 (três reais e setenta e oito centavos).
Quantidade Adicional de Cotas	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada, isto é, em até 442.800 (quatrocentas e quarenta e duas mil e oitocentas) Cotas da 3ª Emissão, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta. A colocação da Quantidade Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
Lote suplementar de Cotas	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar de Cotas da 3ª Emissão, nos termos do artigo 14, §1º, e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400.
Administradora	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.
Coordenador Líder	A Administradora, acima qualificada.
Instituições Contratadas	Instituições financeiras contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, que sejam (i) autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários na data da respectiva adesão à Oferta, de acordo com o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição; e (ii) agentes de custódia credenciados pela B3.
Regime de distribuição das Cotas da 3ª Emissão	As Cotas da 3ª Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei nº 6.385/76, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio das Instituições Contratadas.

<p>Direito de Preferência</p>	<p>Os atuais Cotistas do Fundo possuem direito de preferência na subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na proporção máxima de suas respectivas participações no Patrimônio Líquido na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 57,56289018700% na proporção do número de Cotas de sua titularidade. Tal direito de preferência deverá ser exercido (i) junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3, independentemente de sua adesão à Oferta junto ao Coordenador Líder, no prazo de 14 (quatorze) Dias Úteis que se inicia no 5º Dia Útil posterior à publicação do Anúncio de Início, ou seja, 19 de fevereiro de 2019 (“<u>Prazo do Direito de Preferência B3</u>”), ou (ii) junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por este estabelecidos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis que se inicia no 5º Dia Útil posterior à publicação do Anúncio de Início, ou seja, 20 de fevereiro de 2019 (“<u>Prazo do Direito de Preferência Escriturador</u>”). O Direito de Preferência não poderá ser cedido a outros Cotistas ou a terceiros.</p>
<p>Montante Mínimo</p>	<p>O Montante Mínimo será de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, respeitada a Data Limite para Aceitação da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas da 3ª Emissão que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. Os Coordenadores não são responsáveis pela subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.</p>
<p>Negociação</p>	<p>As Cotas emitidas pelo Fundo são registradas para negociação no Mercado de Bolsa, nos termos do disposto no Regulamento e neste Prospecto. A este respeito, recomenda-se a leitura dos fatores de risco previstos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, na página 39, em especial os “Riscos de liquidez”.</p> <p>As Cotas 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>Somente as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.</p> <p>Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.</p> <p>A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.</p>

	<p>Caberá à instituição intermediária verificar se o Investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento.</p>
Público-Alvo	<p>O Fundo é destinado à aplicação de recursos por pessoas físicas ou jurídicas em geral que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 62 deste Prospecto, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores.</p>
Destinação dos Recursos da Oferta	<p>A Administradora estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da 3ª Emissão sejam de aproximadamente R\$250.004.880,00 (duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais), recursos estes que serão investidos preponderantemente na aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento (conforme termo definido abaixo) prevista no Regulamento do Fundo.</p> <p>O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (<i>built to suit</i>, retrofit ou <i>sale leaseback</i>), mediante a celebração de contratos de locação ou a venda de tais imóveis (“<u>Política de Investimento</u>”), desde que observados os critérios de elegibilidade definidos no Regulamento do Fundo.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos no âmbito da 3ª Emissão serão aplicados pela Gestora à medida em que esta identifique novos Ativos Imobiliários para integrar a Carteira do Fundo, desde que observada estritamente a Política de Investimento do Fundo. Atualmente, não existem novos Ativos Imobiliários cuja aquisição esteja em andamento ou esteja sendo planejada pelo Fundo. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos deverão ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472.</p> <p>Os Ativos Imobiliários que atualmente compõem o patrimônio do Fundo são descritos na seção “Descrição dos Ativos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo” do Prospecto, página 91.</p>
Prazo da Oferta	<p>Observada a Data Limite para Aceitação da Oferta, a Oferta será encerrada no prazo máximo de até 06 (seis) meses a partir da data de publicação do Anúncio de Início.</p>
Distribuição Parcial	<p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão desde que sejam subscritas, no mínimo, Cotas da 3ª Emissão em valor equivalente ao Montante Mínimo. Caso não ocorra a subscrição do Montante Mínimo até a Data Limite para Aceitação da Oferta, a 3ª Emissão será cancelada.</p>

	<p>Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da B3, o subscritor poderá, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta (i) à distribuição da totalidade das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, ou (ii) à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas (em nenhum caso inferior ao Montante Mínimo), sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(ii)”, o Investidor deverá indicar se pretende (a) permanecer na Oferta, mantendo a totalidade das Cotas da 3ª Emissão que subscreveu, ou (b) permanecer na Oferta, mas reduzindo a quantidade de Cotas da 3ª Emissão que originalmente subscreveu em mesma proporção que a verificada entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuída e a originalmente ofertada, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 3ª Emissão que subscreveu. No caso do item “(b)” acima, os Investidores poderão ter sua ordem de investimento atendida em quantidade inferior à Quantidade Mínima de Cotas.</p>
<p>Valor mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo</p>	<p>A Quantidade Mínima de Cotas é de 10 (dez) Cotas da 3ª Emissão, sem prejuízo da possibilidade de o investimento de cada Investidor ser inferior à Quantidade Mínima de Cotas, nos termos do previsto na seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 21 deste Prospecto. O Fundo não terá valor individual máximo de subscrição por Investidor. Não há limitação máxima de aquisição de Cotas da 3ª Emissão do Fundo por qualquer Investidor no mercado secundário. A Quantidade Mínima de Cotas não será aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
<p>Inadequação de investimento</p>	<p>O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, considerando as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 39 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
<p>Taxa de Administração</p>	<p>Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no artigo 29 da Instrução CVM nº 472, o Fundo pagará uma Taxa de Administração à Administradora, à Gestora e aos terceiros contratados.</p>

	<p>Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide Capítulo XI do Regulamento e seção “Taxas e Encargos do Fundo” deste Prospecto, na página 79.</p>
<p>Excesso de Demanda</p>	<p>Na hipótese de haver excesso de demanda, a quantidade que exceder a Quantidade Mínima de Cotas será rateada pelos Investidores na proporção da quantidade de Cotas da 3ª Emissão constantes no Boletim de Subscrição de cada Investidor, devendo ser desconsideradas frações de Cotas da 3ª Emissão, observado que referido montante mínimo poderá ser reduzido pelo Coordenador Líder a patamar inferior à Quantidade Mínima de Cotas se tal redução for necessária para garantir a possibilidade de investimento nas Cotas da 3ª Emissão por todos os Investidores que assinarem o Boletim de Subscrição. Adicionalmente, no caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação das Cotas da 3ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Nas hipóteses aqui previstas, os valores então desembolsados deverão ser devolvidos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.</p>
<p>Direito ao Rendimento das Cotas</p>	<p>As Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas na Oferta durante o Prazo do Direito de Preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir do último dia útil do prazo para exercício do Direito de Preferência, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas Remanescentes da Oferta subscritas e integralizadas após o Prazo do Direito de Preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A realização da 3ª Emissão e da Oferta foi aprovada conforme deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 3 de dezembro de 2018. O inteiro teor do Regulamento, conforme vigente, foi aprovado por ato particular da Administradora, datado de 9 de janeiro de 2019.

Foram atendidas todas as condições dispostas no Regulamento do Fundo para a aprovação da Oferta, em especial, aquelas contidas nas Cláusulas 13.1, alínea “d”, e 13.11 do Regulamento, por meio da deliberação em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 3 de dezembro de 2018. Na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta, a média do valor patrimonial histórico do 1º (primeiro) dia útil dos últimos 12 (doze) meses das Cotas existentes era de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos). O número de Cotas sob a titularidade de pessoas ligadas à Administradora, em 3 de dezembro de 2018, representava 0,02% (zero inteiro e dois centésimos por cento) do total das Cotas existentes naquela data.

A 3ª Emissão compreende até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão, emitidas em classe e quantidade de série única, no valor global de R\$250.004.880,00 (duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais), sem considerar a possibilidade de distribuição da Quantidade Adicional de Cotas, e valor unitário inicial de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 3ª Emissão atualizado, correspondente a R\$3,78 (três reais e setenta e oito centavos), perfazendo o montante total de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos) por Cota da 3ª Emissão, as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400.

A distribuição das Cotas da 3ª Emissão do Fundo no âmbito da Oferta será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) A colocação das Cotas da 3ª Emissão do Fundo será pública de acordo com a Instrução CVM nº 400 e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída ao Coordenador Líder e às Instituições Contratadas qualquer responsabilidade por eventuais Cotas da 3ª Emissão não colocadas, sendo que a Oferta será destinada à aplicação de recursos por Investidores que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Regulamento;
- (ii) a Oferta somente terá início após (a) a concessão do respectivo registro pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização deste Prospecto da Oferta aos Investidores; e
- (iii) O prazo máximo para colocação pública das Cotas da 3ª Emissão do Fundo será de até 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento e observada a Data Limite para Aceitação da Oferta.

Adicionalmente, poderão participar da Oferta: (i) as Pessoas Vinculadas ou (ii) o Coordenador Líder, sem qualquer limitação com relação ao volume total da Oferta. Caso seja verificado Excesso de Demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas da 3ª Emissão objeto do Direito de Preferência para os que forem Cotistas na Data Base, durante o Prazo do Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores, após a distribuição mencionada no item “(i)” acima, desde a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive, até a Data Limite para Aceitação da Oferta, inclusive, nos termos do Contrato de Distribuição.

Direito de Preferência

Aqueles que forem Cotistas na Data Base, ou seja, na data de publicação do Anúncio de Início, terão o Direito de Preferência para subscrever e integralizar as Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido, na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da 3ª Emissão de 57,56289018700% na proporção do número de Cotas de sua titularidade.

A quantidade de Cotas da 3ª Emissão a serem subscritas no Prazo do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da 3ª Emissão representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). A Quantidade Mínima de Cotas não será aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo (i) junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3, independentemente de sua adesão à Oferta junto ao Coordenador Líder, e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3, no Prazo do Direito de Preferência B3, ou (ii) junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por este estabelecidos, durante o Prazo do Direito de Preferência Escriturador. Não é permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, nos termos do Capítulo IV do Regulamento.

Não haverá qualquer tratamento diferenciado aos Investidores com relação aos Cotistas, sendo assegurado o tratamento justo e equitativo aos Investidores, observados, todavia, (i) o Direito de Preferência e (ii) os eventuais rendimentos das Cotas da 3ª Emissão subscritas no Prazo do Direito de Preferência, conforme a subseção “Direito aos Rendimentos das Cotas da 3ª Emissão” desta seção do Prospecto.

Início do esforço de venda para distribuição das Cotas Remanescentes

Até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo do Direito de Preferência, o Coordenador Líder informará ao mercado o montante de Cotas da 3ª Emissão objeto de subscrição no âmbito do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes, por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência.

A partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive, até a Data Limite para Aceitação da Oferta, inclusive, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas poderão realizar os esforços de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores, que sejam ou não Cotistas.

O plano de distribuição

Conforme mencionado acima, é assegurado àqueles que forem Cotistas titulares de Cotas do Fundo na data de publicação do Anúncio de Início o Direito de Preferência. A Quantidade Mínima de Cotas não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. A partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive, o

Coordenador Líder e as Instituições Contratadas poderão realizar os esforços de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores, sejam eles Cotistas ou não. Os Investidores que decidirem exercer seu Direito de Preferência deverão subscrever Cotas da 3ª Emissão junto a uma única Instituição Participante da Oferta, mediante celebração do Boletim de Subscrição.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta das Cotas Remanescentes conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos:

- (i) O Coordenador Líder deverá assegurar, dentre outros:
 - (a) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo;
 - (b) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e
 - (c) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.
- (ii) A Oferta das Cotas Remanescentes do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos:
 - (a) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas;
 - (b) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas Remanescentes;
 - (c) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidades mínimas equivalentes à Quantidade Mínima de Cotas, observada a hipótese de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão em que os Investidores podem ter sua ordem de investimento atendida em quantidade inferior à Quantidade Mínima de Cotas, conforme detalhamento feito na subseção “Distribuição Parcial” desta seção do Prospecto; e
 - (d) não há valor individual máximo de subscrição por Investidor, bem como não há limitação máxima de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer Investidor no mercado secundário.
- (iii) Os Investidores que decidirem participar da Oferta deverão subscrever Cotas Remanescentes junto a uma única Instituição Participante da Oferta, mediante celebração do Boletim de Subscrição, entre a data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Direito de Preferência, inclusive, até a Data Limite para Aceitação da Oferta, inclusive, sendo que:
 - (a) após o registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto, a publicação do Anúncio de Início e a finalização do Prazo do Direito de Preferência, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, a critério da Gestora e/ou do Coordenador Líder;
 - (b) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400;

- (c) os Investidores interessados em subscrever Cotas Remanescentes deverão celebrar Boletim de Subscrição com o Coordenador Líder ou as Instituições Contratadas, a quem caberá aceita-las ou não, levando em consideração o limite das Cotas da 3ª Emissão emitidas, a Quantidade Mínima de Cotas e o Público-Alvo;
- (d) o Boletim de Subscrição deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas Remanescentes e do Termo de Adesão ao Regulamento;
- (e) cada Investidor deverá indicar no Boletim de Subscrição se é ou não Pessoa Vinculada; e
- (f) os Investidores interessados na subscrição das Cotas Remanescentes devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Boletins de Subscrição, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis.

Forma de Integralização

A integralização das Cotas da 3ª Emissão deverá ocorrer em moeda corrente nacional por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência permitido, não sendo permitida a integralização de Cotas da 3ª Emissão em imóveis ou em direitos relativos a imóveis, nos termos da Cláusula 4.17 do Regulamento.

As importâncias recebidas com a liquidação da Oferta serão depositadas na conta corrente do Fundo e aplicadas conforme definido no Regulamento, sendo que, no ato da integralização de Cotas da 3ª Emissão, o Investidor receberá comprovante de pagamento autenticado pela Administradora.

O preço de subscrição de cada Cota deverá ser o valor unitário das Cotas da 3ª Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição. As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas da 3ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o término da Oferta, com a publicação do Anúncio de Encerramento e mediante a obtenção de autorização pela B3 para o início da negociação das Cotas da 3ª Emissão.

Descumprimento da Obrigação de Integralização

Na ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação de integralização de Cotas da 3ª Emissão, a liquidação de parcela das Cotas da 3ª Emissão poderá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo. Nesta hipótese, a liquidação da Oferta poderá ocorrer por meio do recibo das Cotas da 3ª Emissão.

Caso as Cotas da 3ª Emissão emitidas não sejam totalmente subscritas até a Data Limite para Aceitação da Oferta, a Administradora poderá cancelar o saldo de Cotas da 3ª Emissão não subscrito, desde que atingido o Montante Mínimo.

Distribuição Parcial

Na 3ª Emissão do Fundo será admitida a Distribuição Parcial das Cotas da 3ª Emissão desde que seja colocado o Montante Mínimo.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da B3, o subscritor poderá, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta (i) à distribuição da totalidade das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, ou (ii) à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas (em nenhum caso inferior ao Montante Mínimo), sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item "(ii)", o Investidor deverá indicar se pretende (a) permanecer na Oferta, mantendo a totalidade das Cotas da 3ª Emissão que subscreveu, ou (b) permanecer na Oferta, mas reduzindo a quantidade de Cotas da 3ª

Emissão que originalmente subscreveu em mesma proporção que a verificada entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuída e a originalmente ofertada, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 3ª Emissão que subscreveu. No caso do item “(b)” acima, os Investidores poderão ter sua ordem de investimento atendida em quantidade inferior à Quantidade Mínima de Cotas.

Havendo Distribuição Parcial, nas hipóteses do item “(i)” e do subitem “(b)” do item “(ii)” acima, a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados ficará obrigada a restituir aos Investidores, integral ou proporcionalmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os recursos financeiros captados pelo Fundo na subscrição das Cotas da 3ª Emissão, sem nenhum acréscimo ou correção, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, bem como as despesas relativas à Oferta, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme previsto acima, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas da 3ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

Quantidade de Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta e Montante Mínimo

Será realizada a distribuição pública de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão do Fundo, ao valor de emissão inicial de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos) por Cota da 3ª Emissão, sendo admitida a Distribuição Parcial das Cotas da 3ª Emissão, desde que seja atingido o Montante Mínimo de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta poderá ser acrescida da Quantidade Adicional, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.656.800 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e seis mil e oitocentas) Cotas da 3ª Emissão, totalizando a quantia de R\$300.005.856,00 (trezentos milhões, cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais). Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos dos artigos 14, §1º, e 24 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de serem subscritas Cotas da 3ª Emissão entre o Montante Mínimo e o volume total da Oferta, o Coordenador Líder poderá (i) encerrar a Oferta; ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: (a) ser realizado com relativa antecedência ao final do período de distribuição, e (b) ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas da 3ª Emissão até o momento do pedido.

As Cotas da 3ª Emissão que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pela Administradora, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de haver Excesso de Demanda, a quantidade que exceder a Quantidade Mínima de Cotas será rateada pelos Investidores na proporção da quantidade de Cotas da 3ª Emissão constantes no Boletim de Subscrição de cada Investidor, devendo ser desconsideradas frações de Cotas da 3ª Emissão, observado que referida quantidade mínima poderá ser reduzida pelo Coordenador Líder a patamar inferior à Quantidade Mínima de Cotas se tal redução for necessária para garantir a possibilidade de investimento nas Cotas da 3ª Emissão por todos os Investidores que assinarem o Boletim de Subscrição. Adicionalmente, no caso de distribuição com Excesso de Demanda superior em um terço à quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação das Cotas da 3ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Nas hipóteses aqui previstas, os valores então desembolsados deverão ser devolvidos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes, sem juros ou correção adicionais.

Caso ao final do prazo de subscrição, não sejam subscritas Cotas da 3ª Emissão equivalentes ao Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, ficando o Fundo obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas da 3ª Emissão, na proporção das Cotas da 3ª Emissão da emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes, sem juros ou correção adicionais. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme previsto acima, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas da 3ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo

A Quantidade Mínima de Cotas é de 10 (dez) Cotas da 3ª Emissão, observada a possibilidade de, havendo Excesso de Demanda, sua redução pelo Coordenador Líder se tal redução for necessária para garantir a possibilidade de investimento nas Cotas da 3ª Emissão por todos os Investidores que assinarem o Boletim de Subscrição. O Fundo não possui valor individual máximo de subscrição por Investidor. Não há limitação máxima de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer Investidor no mercado secundário.

O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor.

Direito aos Rendimentos das Cotas da 3ª Emissão

As Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Prazo do Direito de Preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas durante o esforço de venda para distribuição das Cotas Remanescentes farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

Para fins de registro e cálculo junto à Administradora e à B3 dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas da 3ª Emissão liquidadas na Data de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência e na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas da 3ª Emissão de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos *pro rata temporis* e as Cotas da 3ª Emissão e as demais Cotas do Fundo passem a ter os mesmos rendimentos.

Público-Alvo

As Cotas da 3ª Emissão do Fundo são destinadas a Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 62 deste Prospecto, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.

Prazo

Observada a Data Limite para Aceitação da Oferta, a Oferta será encerrada no prazo máximo de até 6 (seis) meses a partir da data de publicação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400.

Inadequação de investimento

O investimento em Cotas da 3ª Emissão do Fundo representa um investimento de risco, considerando as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 39 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas da 3ª Emissão.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POSSUEM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS DO FUNDO, INCLUINDO AS COTAS DA 3ª EMISSÃO.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

A Administradora e a Gestora poderão requerer à CVM que as autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, a Administradora poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores e posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas da 3ª Emissão, e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, em 5 (cinco) Dias Úteis, mediante crédito em conta corrente, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (i) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (ii) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, mediante comunicação direta e sem prejuízo da divulgação da modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação acima referida, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Suspensão ou cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas da 3ª Emissão, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Não obstante as hipóteses de suspensão e cancelamento dispostas acima, a Oferta também poderá ser cancelada pela CVM em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos do parágrafo quarto do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

Regime de distribuição das Cotas da 3ª Emissão

A distribuição das Cotas da 3ª Emissão será liderada pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços.

Consórcio de distribuição

A distribuição de Cotas da 3ª Emissão será realizada sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e contará com o auxílio das Instituições Contratadas, em regime de melhores esforços. As Instituições Contratadas foram convidadas pelo Coordenador Líder, por intermédio da B3, mediante a assinatura da Carta Convite, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Para realizar a distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400, foram contratadas instituições que (i) integram o sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e (ii) são agentes de custódia credenciados pela B3.

A participação das Instituições Contratadas na Oferta foi formalizada por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição foi assinado pela B3, em nome e em benefício das Instituições Contratadas, com base nos poderes a ela conferidos nos termos da Carta Convite.

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas da 3ª Emissão no mercado secundário.

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da 3ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 3ª Emissão.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM, em 14 de janeiro de 2019, sob nº CVM/SRE/RFI/2019/003, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

Além disso, a Oferta também deverá ser registrada na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento, conforme o disposto no artigo 4º do Anexo III do Código ANBIMA.

Publicação de Informações sobre a Oferta

Sem prejuízo da forma de divulgação das informações do Fundo, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 (após o registro das Cotas da 3ª Emissão para negociação), de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas da 3ª Emissão.

Destinação dos recursos da Oferta

A Administradora estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$250.004.880,00 (duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais), desconsiderando-se, para tanto, as despesas da Oferta e das demais despesas correlatas atribuíveis à Oferta, as quais serão arcadas com o Custo Unitário de Distribuição.

Os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta serão investidos preponderantemente em Ativos Imobiliários. Os recursos líquidos obtidos no âmbito da 3ª Emissão serão aplicados pela Gestora à medida em que esta identifique novos Ativos Imobiliários para integrar a Carteira do Fundo, desde que observada estritamente a Política de Investimento do Fundo. Atualmente, não existem novos Ativos Imobiliários cuja aquisição esteja em andamento ou esteja sendo planejada pelo Fundo. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos deverão ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472.

O Fundo deverá observar os seguintes critérios de concentração por modalidade de ativo:

Ativo	Concentração
Ativos Imobiliários	Não há percentual mínimo para o investimento em Ativos Imobiliários.
Ativos de Renda Fixa	O percentual remanescente dos recursos não aplicados em Ativos Imobiliários.

Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os seguintes Critérios de Elegibilidade:

- (i) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- (ii) todas as aquisições devem ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;
- (iii) os imóveis devem ser comerciais;
- (iv) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- (v) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

Para o desenvolvimento de sua Política de Investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Os Contratos de Locação firmados pelo Fundo devem possuir, no mínimo, as características indicadas no Capítulo III do Regulamento e a seguir descritas:

- (i) prazo superior a 05 (cinco) anos;
- (ii) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (a) o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco, ou (b) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;
- (iii) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
- (iv) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245/91;
- (v) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;
- (vi) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245/91; e
- (vii) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula (“*Cap Rate*”):

Cap Rate = Valor do Aluguel Anual / Valor do Imóvel > Cupom Médio da NTN-B de Referência + 3,0% (três por cento)

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens “(i)”, “(ii)” e “(vii)” acima poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas. Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens “(iii)” e “(iv)” acima poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em Ativos de Renda Fixa e cotas de fundo de investimento, incluindo, sem limitação os ativos constantes da definição de Ativos de Renda Fixa neste Prospecto. Referidos fundos de investimento

deverão, necessariamente ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes ao seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições aqui mencionadas.

Os regates dos Ativos de Renda Fixa somente serão permitidos para os seguintes eventos: **(a)** pagamento de Taxa de Administração do Fundo; **(b)** pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio.

Caso os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

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

À parte da Oferta, dos recursos captados por meio da 1ª Emissão e da 2ª Emissão bem como dos recursos provenientes das aplicações em Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

Para informações sobre a Política de Investimento, ver seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 62 deste Prospecto.

Cronograma indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	19/12/2018
2.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na B3	19/12/2018
3.	Obtenção do registro da Oferta	14/01/2019
4.	Disponibilização do Prospecto	23/01/2019
5.	Publicação do Anúncio de Início	23/01/2019
6.	Início do Prazo do Direito de Preferência	31/01/2019
7.	Fim do Prazo do Direito de Preferência B3	19/02/2019
8.	Fim do Prazo do Direito de Preferência Escriturador	20/02/2019
9.	Data de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência	20/02/2019
10.	Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência	21/02/2019
11.	Início do prazo para aceitação da Oferta referente às Cotas Remanescentes e das apresentações a potenciais Investidores	21/02/2019
12.	Fim do prazo para aceitação da Oferta referente às Cotas Remanescentes e das apresentações a potenciais Investidores	28/02/2019
13.	Data de Liquidação da Oferta	07/03/2019
14.	Publicação do Anúncio de Encerramento	08/03/2019
15.	Início da Negociação das Cotas da 3ª Emissão	Após a liberação para negociação pela B3

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3 e a Instrução CVM nº 400.

Demonstrativo do Custo da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾	% sobre o total da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾
Comissão de coordenação	375.500,00	0,150%
Comissão de estruturação	1.625.031,72	0,650%
Comissão de distribuição ⁽¹⁾	5.750.112,24	2,300%(4)
Consultores legais	165.000,00	0,066%
Taxa para registro na CVM	317.314,36	0,127%
Taxa de registro ANBIMA	8.520,17	0,003%
Taxa de registro na B3	132.343,79	0,053%
Total dos custos⁽²⁾⁽³⁾	8.373.822,28	3,349%

(1) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 3ª Emissão pelo preço de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos) por Cota da 3ª Emissão.

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

(3) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 3ª Emissão pelo preço de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos) por Cota da 3ª Emissão.

(4) A definição do montante a ser pago à título de comissão de distribuição está sujeita às variáveis descritas no Contrato de Distribuição. Para fins da presente estimativa de custos, considera-se a colocação (i) de 40% (quarenta por cento) da totalidade das Cotas da 3ª Emissão no período de exercício do Direito de Preferência, no qual a comissão de distribuição é de 2,00% (dois por cento) do valor da Cota da 3ª Emissão, por Cota da 3ª Emissão subscrita, e (ii) de 60% (sessenta por cento) da totalidade das Cotas da 3ª Emissão após o fim do período de exercício do Direito de Preferência, no qual a comissão de distribuição média é de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do valor da Cota da 3ª Emissão, por Cota da 3ª Emissão subscrita. Para referência, caso 100% (cem por cento) da totalidade das Cotas da 3ª Emissão fosse colocada após o fim do período de exercício do Direito de Preferência, ao maior nível de escalonamento previsto no Contrato de Distribuição (3,00% do valor da Cota da 3ª Emissão, por Cota da 3ª Emissão subscrita), o montante máximo de comissão de distribuição seria R\$9.000.175,68 (nove milhões, cento e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos). Para maiores informações sobre a forma de cálculo da comissão de distribuição, vide seção "Sumário dos Principais Contratos", subseção "Contrato de Distribuição, na página 117 deste Prospecto.

Custo Unitário de Distribuição (*)		
Preço por Cota (R\$)(**)	Custo por Cota (R\$)	% sobre o total da Oferta *
112,92	3,78	3,35

* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

** Com base no preço de emissão inicial da Cota

Adicionalmente ao valor unitário das Cotas, será devido pelos Investidores, quando da subscrição e integralização, por Cota da 3ª Emissão subscrita, o Custo Unitário de Distribuição equivalente a 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 3ª Emissão atualizado, correspondente a R\$3,78 (três reais e setenta e oito centavos), sendo que o valor nominal unitário acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total, por Cota da 3ª Emissão, de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos). O Custo Unitário de Distribuição será utilizado para arcar com os custos da Oferta. Caso, na ocorrência de Distribuição Parcial das Cotas da 3ª Emissão, o Custo Unitário de Distribuição pago pelos Investidores não seja suficiente para cobrir o custo efetivamente incorrido pelo Fundo na distribuição das Cota da 3ª Emissão, a Gestora deverá arcar com o valor remanescente necessário para tanto. Caso, após o pagamento de todos os custos da Oferta haja algum valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

Taxa de registro da Oferta: a cópia do comprovante do recolhimento da taxa de registro relativa à Oferta foi apresentada à CVM.

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 30 de novembro 2018 pela Gestora, a qual é uma prestadora de serviços do Fundo. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo IV.

Antes de subscrever as Cotas da 3ª Emissão do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, na página 50 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade, (ii) “Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial”, na página 45 do Prospecto, em razão do fluxo projetado e da taxa de retorno do Fundo poder ser negativamente impactados na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão do Fundo, e (iii) “Risco de não confiabilidade dos laudos de avaliação”, na página 50 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração dos laudos de avaliação que poderão ser adquiridos pelo Fundo com os recursos líquidos obtido por meio da Oferta.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM e na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administradora e Coordenador Líder:

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Sr. Fábio Feola / Pedro Carlos Jourdan

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, CEP 04547-004, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3842-1122 - Fax: (11) 3842-1122

E-mail: juridicodtvm@cmcapitalmarkets.com.br

Website: <http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html>

O investidor poderá ter acesso ao Regulamento, ao Prospecto e demais documentos da Oferta ao selecionar, respectivamente, os itens “Regulamento” para ter acesso ao Regulamento ou “Documentos” para ter acesso ao Prospecto e qualquer outro documento disponível, à frente do nome do Fundo.

Gestora:

HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Thiago Figueiredo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 2º andar - Torre B, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP

Telefone: (11) 4369-6100 - Fax: (11) 4369-6100

E-mail: thf@horusggr.com

Website: <https://horusggr.com/fundos/covepi/>

O investidor poderá ter acesso ao Regulamento, ao Prospecto e demais documentos da Oferta ao acessar a página eletrônica da Gestora acima indicada.

Custodiante:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

At.: Sr. Arthur Martins de Figueiredo

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2172-2600

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

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

Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP: 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3072-6017

E-mail: atend.operacional.unidade3@itau-unibanco.com.br

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

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-901, Centro, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, Bela Vista, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: <http://www.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Informações de Regulados” - “Ofertas Públicas” - “Ofertas de Distribuição” - “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar 2019 - “Entrar” - “Quotas de Fundo Imobiliário” - “GGR Copevi Renda Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento).

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, clicar em “Produtos e Serviços” - “Renda Variável” - “Fundos de Investimento - Saiba Mais” - “FIIs listados” - “GGR Copevi Renda Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento requerido). No referido link aparecerão todos os documentos disponíveis.

Auditor Independente:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

At.: Sr. Tiago Ruiz

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º andar - Torre A - CEP 04707-970, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3940-1500 - Fax: (11) 3940-1501

E-mail: truiz@kpmg.com.br

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

Consultores legais:

MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

At.: Dr. Nei Schilling Zelmanovits / Dr. Thales Tormin Saito

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, São Paulo - SP

Tel: (11) 3150-7000 - Fax: (11) 3150-7071

E-mail: nsz@machadomeyer.com.br / tts@machadomeyer.com.br

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

Declarações da Administradora e Coordenador Líder

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como Anexo V.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas da 3ª Emissão do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos Imobiliários da Carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

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

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

- I. **Os Cotistas podem ser chamados a realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo** - O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantias da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora, pela Gestora, pelo Coordenador Líder, pelo Custodiante e pelas demais Instituições Participantes da Oferta, se aplicável.

- II. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos

resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos Imobiliários.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o suposto pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, em outubro de 2018 ocorreram as eleições para o Legislativo e Executivo nacional, sendo eleito o Sr. Jair Bolsonaro para exercer o cargo da Presidência da República a partir de 01 de janeiro de 2019. Os novos membros do Legislativo e do Executivo podem trazer mais alterações para o cenário político e econômico nacional nos próximos anos.

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, impactar adversamente o Fundo, suas Cotas, e seus investimentos.

- III. **Riscos atrelados ao setor imobiliário** - O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado, o que pode eventualmente implicar perdas para o Fundo. Outros fatores como aqueles ligados às decisões de política econômica, notadamente monetária, podem implicar desaquecimento do mercado. Deste modo, a redução do poder aquisitivo pode ter resultado negativo sobre o valor dos imóveis, dos alugueis e dos valores recebidos pelo Fundo no âmbito dos investimentos. Qualquer alteração significativa dos fatores atrelados ao setor imobiliário não culminará em obrigação de indenizar por parte da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer outra parte conexas à Oferta.

A realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, assim como a atividade exercida pelo ocupante de determinado imóvel, pode estar condicionada à obtenção ou renovação de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, sempre existe a possibilidade de alterações nas leis de zoneamento urbano e proteção ambiental, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial que se pretende desenvolver nos imóveis, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

Ainda, há também possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas.

- IV. **Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e à distribuição mensal de rendimentos** - O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações, alienações e concessão de direito real ou qualquer outra forma de exploração onerosa dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Imobiliários, sendo que, entre tais eventos, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

- V. **Risco de crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de compra e venda de tais Imóveis, e/ou pelos locatários dos imóveis que forem objeto de locação pelo Fundo, mediante a celebração do competente Contrato de Locação. Assim, em caso de (i) alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes, e (ii) locação dos Ativos Imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos locatários.
- VI. **Risco de mercado** - Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. Tais flutuações ou oscilações de preço podem fazer com que determinados Ativos Imobiliários sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significantes aos Cotistas.
- VII. **Risco operacional** - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, de modo que dependem diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição ou locação dos Ativos Imobiliários. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Ativos Imobiliários, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores, não exaustivos, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Ativos Imobiliários;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos Ativos Imobiliários do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade das regiões onde os Ativos Imobiliários se localizam;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Imobiliários;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência com o lançamento de novos empreendimentos, bem como com outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

- VIII. **Riscos de liquidez das Cotas** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência da Lei 8.668 e da Instrução CVM nº 472, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no Mercado de Bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

- IX. **Risco de liquidez da Carteira** - Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários cujo objeto é valorização das Cotas mediante locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá permanecer sem o rendimento de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a negociar o valor dos alugueis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.
- X. **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do Fundo ou Risco de colocação parcial das Cotas do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas de cada emissão do Fundo, ou seja, hipótese em que o número de Cotas não atinja o valor de Montante Mínimo, a Administradora fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa no período, se houver, sem juros ou correção adicionais.
- XI. **Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial** - O volume de colocação das Cotas em caso de Distribuição Parcial, ou seja, em quantidade inferior a 2.214.000 (dois milhões, duzentas e quatorze mil) Cotas, pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele estimado após a conclusão da Oferta, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado e a taxa de retorno estimada do Fundo. Para maiores informações sobre o impacto da Distribuição Parcial no fluxo projetado do Fundo, vide Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto (Anexo IV).
- XII. **Risco tributário** - A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador

ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei n.º 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, 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 n.º 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em Mercado de Bolsa ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo 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 ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, com exceção de alguns ativos (cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário). Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- XIII. **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- XIV. **Risco de concentração da Carteira do Fundo** -Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, seja para posterior ganho com a alienação ou locação de tais Ativos Imobiliários, os investimentos do Fundo poderão se limitar a uma quantidade pequena de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da Carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente para aquisição.
- XV. **Risco de concentração de propriedade das Cotas** - Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no item 13 de seu informe anual (anexo 39-V da Instrução CVM nº 472).
- XVI. **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que a administração dos imóveis do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

- XVII. Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.
- XVIII. Riscos regulatórios** - Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos imóveis objeto da Carteira do Fundo. Dessa forma, determinadas aquisições por parte do Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de investimento do Fundo, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados do Fundo e à rentabilidade das Cotas.
- XIX. Riscos ambientais** - Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica dos Ativos Imobiliários e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando, em alguns casos, a rescisão dos Contratos de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderão ser afetadas de forma adversa.
- XX. Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

- XXI. Riscos relativos às receitas decorrentes dos Contratos de Locação** - Tendo em vista que a locação dos imóveis adquiridos pelo Fundo serão parte importante da rentabilidade das Cotas do Fundo, a possibilidade de inadimplemento do pagamento dos alugueis pode afetar substancialmente as receitas por parte do Fundo, que poderá não ter condições de cumprir com seus compromissos de pagamento na falta das receitas oriundas dos Contratos de Locação. Adicionalmente, a eventual rescisão dos Contratos de Locação, voluntária ou involuntariamente pelo locatário, com ou sem o pagamento da indenização devida, afetará as receitas do Fundo, com reflexo negativo na rentabilidade das Cotas do Fundo. Além da rescisão convencional dos Contratos de Locação, os locatários poderão propor demandas judiciais a fim de obter a rescisão judicial da relação locatícia em caso de onerosidade excessiva dos Contratos de Locação.
- XXII. Risco de vacância dos imóveis** - Por se tratar de investimentos em Ativos Imobiliários, que podem ter por objeto alternativamente a valorização das Cotas mediante a alienação dos imóveis ou por sua exploração comercial, o Fundo poderá não obter êxito na prospecção de compradores ou locatários para os Ativos Imobiliários, reduzindo, assim, a rentabilidade das Cotas. Ainda na hipótese de vacância, o Fundo despenderá recursos para a manutenção dos imóveis, além de permanecer obrigado com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas do Fundo.
- XXIII. Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), de despesas condominiais, bem como despesas necessárias para a cobrança de alugueis inadimplidos, ações judiciais (despejo, revisional, renovatória, entre outras) e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino.
- XXIV. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora 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 imóveis que integram ou integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos Investidores do Fundo. 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 imóveis com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores nas regiões em que estão localizados os imóveis, inclusive considerando o potencial econômico de médio e longo prazo da região em que os imóveis estão localizados.

- XXV. Risco de desapropriação dos imóveis** - Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, os imóveis que venham a compor a Carteira do Fundo poderão eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando perda da propriedade dos Ativos Imobiliários e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

- XXVI. Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

- XXVII. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais** - Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. 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 auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, 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 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.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade do Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Ademais, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

- XXVIII. **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real** - O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.
- XXIX. **Riscos relacionados à regularidade dos imóveis** - A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo dos imóveis junto a circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.
- XXX. **Riscos de governança** - Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.
- XXXI. **Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade** - O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.
- XXXII. **Risco de potenciais conflitos de interesse** - O estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto foi elaborado pela Gestora, 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. Além disso, a Administradora do Fundo é também o Coordenador Líder da Oferta e, portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atribuições poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com o Fundo. Caso tal situação se concretize, o Fundo e os seus Cotistas poderão ser afetados em razão da referida hipótese de conflito de interesses.
- XXXIII. **Risco de alteração do Regulamento** - O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e implicar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XXXIV. **O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias** - O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de Cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar a disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

- XXXV. **Risco de diluição da participação dos Cotistas** - O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral.
- XXXVI. **Risco de aperfeiçoamento e execução de garantias relacionadas aos Ativos do Fundo** - Quando da aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo não existe a obrigatoriedade dos respectivos Ativos Imobiliários possuírem garantias em seus respectivos Contratos de Locação. Visto isso, quando existam garantias estabelecidas nos Contratos de Locação atrelados aos Ativos Imobiliários estas podem correr o risco de não serem aperfeiçoadas corretamente, não possuindo registro nos respectivos cartórios competentes, prejudicando a garantia. Ademais, em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários 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.
- XXXVII. **Informações Contidas neste Prospecto** - Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com seu desempenho passado. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.
- XXXVIII. **Risco de pré-pagamento** - A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos referentes aos Ativos do Fundo, conforme o caso, pode afetar o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.
- XXXIX. **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção** - O Regulamento do Fundo não veta a possibilidade de o Fundo adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. 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 consequente rentabilidade do Fundo, podendo o Fundo 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 aos seus Cotistas.

- XL.** Demais riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Custodiante, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro.

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Os termos utilizados nesta seção terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na seção “Definições” deste Prospecto (página 5). Esta seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Base legal

O Fundo, GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472.

Histórico do Fundo

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular da Administradora, datado de 10 de novembro de 2016, o qual encontra-se devidamente registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1809229, de 11 de novembro de 2016, tendo sido originalmente constituído sob a denominação “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR”.

O Regulamento do Fundo foi alterado por ato particular da Administradora, datado de 26 de dezembro de 2016, tendo sido devidamente registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o nº 1812072, de 28 de dezembro de 2016, ato pelo qual foi aprovada a alteração da denominação do Fundo para “GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”. Em referido ato particular da Administradora também foi aprovada a realização da 1ª Emissão e a oferta de distribuição de Cotas da 1ª Emissão, detalhada na subseção “Características da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” abaixo.

A segunda alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 16 de fevereiro de 2017, tendo sido devidamente registrada no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1815618, em 17 de fevereiro de 2017.

A terceira alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 20 de setembro de 2017, tendo sido devidamente registrada no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1830415, em 20 de setembro de 2017.

A quarta alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 3 de outubro de 2017, tendo sido devidamente registrada no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1831303, em 3 de outubro de 2017.

A quinta e última alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 9 de janeiro de 2019.

O Fundo foi constituído (i) por prazo indeterminado, nos termos do Capítulo I do Regulamento, (ii) com o objetivo de obter rendimento de suas Cotas por meio da celebração de Contratos de Locação ou venda de imóveis comerciais prioritariamente dos segmentos industrial e logístico; e (iii) com o fim de destinar suas Cotas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

Características da 1ª Emissão de Cotas do Fundo

A realização da 1ª Emissão e da oferta pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400 foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 26 de dezembro de 2016, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1812072, de 28 de dezembro de 2016.

A CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi contratada na qualidade de coordenador líder para prestar os serviços de coordenação e distribuição das Cotas do Fundo no âmbito da 1ª Emissão.

Além do coordenador líder da oferta acima referido, também participaram da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, na qualidade de instituições contratadas, as seguintes corretoras, dentre outras: (i) Ágora CTVM; (ii) Ativa Investimentos CTCV; (iii) Bradesco S.A. CTVM; (iv) Caixa Econômica Federal; (v) CM Capital Markets CCTV; (vi) Coinvalores CCVM Ltda; (vii) Concórdia S.A. CVMCC; (viii) Corretora Geral de Valores e Câmbio S.A.; (ix) Lerosa S.A. Corretora de Valores e Câmbio; (x) Nova Futura CTVM Ltda.; (xi) Easyinvest - Título Corretora de Valores S.A.; (xii) Fator Corretora; (xiii) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores; (xiv) Itaú Corretora de Valores S.A.; (xv) Magliano S.A. CCVM; (xvi) Mirae Asset Wealth Management CCTVM Ltda.; (xvii) Modal DTVM Ltda.; (xviii) NOVOINVEST Corretora de Valores Mobiliários Ltda.; (xix) PLANNER Corretora de Valores S.A.; (xx) Renascença DTVM Ltda.; (xxi) RICO CTVM S.A.; (xxii) Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A.; (xxiii) Spinelli S.A. CVMC; e (xxiv) Walpires S.A. CCTVM.

A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo foi registrada na CVM em 31 de março de 2017, sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/008, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

Em 3 de abril de 2017, data de início da distribuição das Cotas da 1ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de distribuição, o montante de até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, na primeira data de integralização das Cotas da 1ª Emissão, totalizando o montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), com o valor mínimo de investimento de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por investidor para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão.

A oferta contou com a possibilidade de distribuição parcial de Cotas da 1ª Emissão, desde que atingido o valor mínimo de colocação de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso o referido valor mínimo de colocação não fosse atingido, a oferta seria cancelada.

Em 26 de abril de 2017, data de encerramento da oferta da 1ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas 1.413.807 (um milhão, quatrocentas e treze mil, oitocentas e sete) Cotas da 1ª Emissão, atingindo o montante total de R\$141.380.700,00 (cento e quarenta e um milhões, trezentos e oitenta mil e setecentos reais), na data da primeira integralização das Cotas da 1ª Emissão, tendo sido canceladas as Cotas da 1ª Emissão não colocadas.

Conforme os dados disponibilizados no anúncio de encerramento da 1ª Emissão, as Cotas da 1ª Emissão foram subscritas por pessoas físicas, fundos de investimento, entidades de previdência privada, demais pessoas jurídicas e por Pessoas Vinculadas, sendo que (i) 1.011.238 (um milhão onze mil duzentas e trinta e oito) Cotas da 1ª Emissão foram subscritas por pessoas físicas; (ii) 89.184 (oitenta e nove mil cento e oitenta e quatro) Cotas da 1ª Emissão foram subscritas por fundos de investimento; (iii) 100.000 (cem mil) Cotas da 1ª Emissão foram subscritas por uma entidade de previdência privada; (iv) 107.840 (cento e sete mil oitocentas e quarenta) Cotas da 1ª Emissão foram subscritas por demais pessoas jurídicas; e (v) 105.545 (cento e cinco mil quinhentas e quarenta e cinco) Cotas da 1ª Emissão foram subscritas por Pessoas Vinculadas, tendo totalizado 1.413.807 (um milhão, quatrocentos e treze mil e oitocentas e sete) Cotas da 1ª Emissão distribuídas entre 1.005 (mil e cinco) subscritores.

As Cotas do Fundo no âmbito da 1ª Emissão foram admitidas à negociação no mercado secundário, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (antiga denominação social da B3), tendo sido atribuído à distribuição pública o código ISIN nº BRGGRCTF002.

Características da 2ª Emissão de Cotas do Fundo

A realização da 2ª Emissão e da oferta pública das Cotas da 2ª Emissão do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400 foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 21 de setembro de 2017, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1830508, de 21 de setembro de 2017, e ratificadas em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de outubro de 2017, cuja ata se encontra registrada no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1832330, de 23 de outubro de 2017.

A CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi contratada na qualidade de coordenador líder para prestar os serviços de coordenação e distribuição das Cotas do Fundo no âmbito da 2ª Emissão.

Além do coordenador líder da oferta acima referido, também participaram da oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, na qualidade de instituições contratadas, as seguintes corretoras, dentre outras: (i) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (ii) Ativa Investimentos S.A. CTCV; (iii) Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários; (iv) Brasil Plural CCTVM S.A.; (v) Caixa Econômica Federal; (vi) CM Capital Markets CCTVM Ltda.; (vii) Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.; (viii) Concordia S.A. C.V.M.C.C.; (ix) Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.; (x) Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários; (xi) Easyinvest - Título Corretora de Valores S/A; (xii) Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.; (xiii) Fator S.A. - Corretora de Valores; (xiv) Geração Futuro Corretora de Valores S.A.; (xv) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores; (xvi) Itaú Corretora de Valores S/A; (xvii) Lerosa S.A. Corretora de Valores e Câmbio; (xviii) Magliano S.A. CCVM; (xix) Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda.; (xx) Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xxi) Nova Futura CTVM Ltda.; (xxii) Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda.; (xxiii) Planner Corretora de Valores S.A.; (xxiv) Renascença DTVM Ltda.; (xxv) J. Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda.; (xxvi) Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A.; (xxvii) Spinelli S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio; (xxviii) Votorantim CTVM Ltda.; (xxix) Walpires S.A. CCTVM; e (xxx) XP Investimentos CCTVM S.A.

A oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo foi registrada na CVM em 14 de novembro de 2017, sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/023, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

Inicialmente, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de distribuição, o montante de até 1.801.802 (um milhão, oitocentas e uma mil, oitocentas e duas) Cotas da 2ª Emissão, com valor unitário de R\$111,00 (cento e onze reais) cada, na primeira data de integralização das Cotas da 2ª Emissão, totalizando o montante de até R\$200.000.022,00 (duzentos milhões e vinte e dois reais), com a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da 2ª Emissão a ser subscrita por investidor.

A oferta contou com a possibilidade de distribuição parcial de Cotas da 2ª Emissão, desde que atingido o valor mínimo de colocação de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Caso o referido valor mínimo de colocação não fosse atingido, a oferta seria cancelada.

Até 27 de dezembro de 2017, data de encerramento da oferta da 2ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas 2.432.421 (dois milhões, quatrocentas e trinta e duas mil, quatrocentas e vinte e uma) Cotas da 2ª Emissão, atingindo o montante total de R\$269.998.731,00 (duzentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, setecentos e trinta e um reais), incluindo as Cotas da 2ª Emissão subscritas pelos Cotistas do Fundo, no âmbito do direito de preferência, bem como as Cotas da 2ª Emissão emitidas para o exercício do lote suplementar e do lote adicional, nos termos dos artigos 24 e 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. Tais opções implicaram a distribuição de (i) lote suplementar, equivalente a 270.270 (duzentas e setenta mil, duzentas e setenta) Cotas da 2ª Emissão, representando um acréscimo de 15% (quinze por cento) das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas; e (ii) lote adicional, equivalente a 360.349 (trezentas e sessenta mil, trezentas e quarenta e nove) Cotas da 2ª Emissão, representando um acréscimo de 20% (vinte por cento) das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas.

Como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertada, não foi permitida a colocação de Cotas da 2ª Emissão a investidores considerados pessoas vinculadas àquela oferta pública, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Conforme os dados disponibilizados no anúncio de encerramento da 2ª Emissão, as Cotas da 2ª Emissão foram subscritas por pessoas físicas, fundos de investimento, uma entidade de previdência privada e demais pessoas jurídicas, sendo que **(i)** 2.051.590 (dois milhões, cinquenta e uma mil, quinhentas e noventa) Cotas da 2ª Emissão foram subscritas por pessoas físicas; **(ii)** 172.743 (cento e setenta e duas mil, setecentas e quarenta e três) Cotas da 2ª Emissão foram subscritas por fundos de investimento; **(iii)** 160.457 (cento e sessenta mil, quatrocentas e cinquenta e sete) Cotas da 2ª Emissão foram subscritas por uma entidade de previdência privada; e **(iv)** 47.631 (quarenta e sete mil, seiscentas e trinta e uma) Cotas da 2ª Emissão foram subscritas por demais pessoas jurídicas, tendo totalizado 2.432.421 (dois milhões, quatrocentas e trinta e duas mil, quatrocentas e vinte e uma) Cotas da 2ª Emissão distribuídas entre 4.735 (quatro mil, setecentos e trinta e cinco) subscritores.

As Cotas do Fundo no âmbito da 2ª Emissão foram admitidas à negociação no mercado secundário, em mercado de bolsa administrado pela B3, tendo sido atribuído à distribuição pública o código ISIN nº BRGGRCTF002.

Na data base de 30 de novembro de 2018, o Fundo contava com 16.808 (dezesesseis mil, oitocentos e oito) Cotistas.

Público-Alvo

As Cotas do Fundo são destinadas a Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 62 deste Prospecto, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.

Administração

Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo às demais obrigações impostas pela Instrução CVM nº 472 e pelo Regulamento:

- (i)** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- (ii)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- (iii)** abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- (iv)** adquirir e alienar, conforme instruções da Gestora, os Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo;
- (v)** transigir;
- (vi)** representar o Fundo em juízo ou fora dele; e
- (vii)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, entre outros.

A Administradora presta ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que respeitado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472 com relação a encargos do Fundo:

- (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 das Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que detém a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, nas atividades descritas no item “Gestão” da presente seção, na página 59 deste Prospecto; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os itens “(i)” e “(ii)” acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as obrigações e responsabilidades da Administradora para com o Fundo encontram-se listadas nos Capítulos VI e X do Regulamento.

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, a Administradora faz jus a uma remuneração especificada na subseção “Taxas e Encargos do Fundo” da página 79 deste Prospecto.

Gestão

A Gestora desempenha os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na política de investimento.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, cabe à Gestora:

- (i) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na seleção dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- (ii) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na prospecção e originação dos Ativos;
- (iii) recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e
- (iv) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

Pela prestação dos serviços descritos acima, a Gestora faz jus à remuneração constante do respectivo contrato de gestão celebrado com a Administradora, podendo ser paga diretamente pelo Fundo por parcelas da Taxa de Administração.

As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, devem ser tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.horusggr.com, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Vedações à Administradora e à Gestora

Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou nos termos do Regulamento, as vedações aplicáveis à Administradora e à Gestora, conforme o caso, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções, estão descritas no Capítulo VIII do Regulamento.

Contratação de terceiros

As atividades de distribuição das Cotas da 3ª Emissão serão realizadas pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, que receberá, para tanto, a remuneração prevista no Contrato de Distribuição.

O Fundo contratou o Custodiante para a prestação dos serviços de custódia e controladoria das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável e do respectivo contrato de prestação de serviços de custódia das Cotas.

Ao Escriturador compete o exercício das atividades inerentes à escrituração das Cotas do Fundo.

O Fundo poderá contratar consultores especializados para desempenhar, dentre outras, as atividades listadas no Capítulo IX do Regulamento.

Os honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM nº 472 deverão ser pagas pelo Fundo, nos termos do Capítulo XI do Regulamento e na seção “Taxas e Encargos do Fundo”, página 79 deste Prospecto.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento.

Os prestadores de serviços contratados pela Administradora em nome do Fundo poderão ser destituídos a qualquer momento pela Administradora, desde que observadas as condições específicas de cada contratação nos respectivos contratos de prestação de serviços (de gestão, escrituração, custódia, dentre outros).

Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e da Gestora

A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a: **(i)** convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; 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 o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item “(i)” acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

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

Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade profissional de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear Administradora temporária até a eleição de nova Administradora.

No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

A Administradora responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, à Gestora, ao Custodiante e ao Escriturador.

O Fundo tem exercício social com duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo, dentro do prazo previsto pelas normas vigentes.

As demonstrações financeiras do Fundo estão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e são auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Os serviços de auditoria independente são prestados pelo Auditor Independente.

Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente faz jus à remuneração de R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), conforme acordado com a Administradora, em nome do Fundo, em instrumento comercial apartado e assinado entre as partes, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Objetivo de investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, retrofit ou *sale leaseback*), mediante a celebração dos Contratos de Locação, ou a venda de tais imóveis, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo descritas no Capítulo III do Regulamento.

Para o desenvolvimento de sua Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição.

O Fundo não poderá adquirir cotas de fundo de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

À Gestora cabe exclusivamente a decisão sobre a aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o exercício de suas funções. A Gestora pode negociar a venda ou a locação de imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território brasileiro.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários pode ser aplicada em Ativos de Renda Fixa, a critério da Gestora, e consoante os termos e condições constantes no Capítulo III do Regulamento e nas páginas 31 a 33 deste Prospecto. Incluem-se nos Ativos de Renda Fixa, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa Referenciado” e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

Caso os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa ultrapassem 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (i) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (ii) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

O objetivo do Fundo e sua Política de Investimento descritos nesta seção não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Critérios de Elegibilidade

Critérios de Elegibilidade para a aquisição de Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os Critérios de Elegibilidade descritos no Capítulo III do Regulamento e abaixo listados:

- (i) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- (ii) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;
- (iii) os imóveis devem ser comerciais;
- (iv) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- (v) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

Critérios de Elegibilidade para a locação de Ativos Imobiliários

Os Contratos de Locação firmados pelo Fundo deverão possuir, no mínimo, as características indicadas no Capítulo III do Regulamento e a seguir descritas:

- (i) prazo superior a 05 (cinco) anos;

- (ii) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (a) o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco, ou (b) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;
- (iii) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
- (iv) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245/91;
- (v) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;
- (vi) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245/91; e
- (vii) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula (“Cap Rate”):

$Cap Rate = \text{Valor do Aluguel Anual} / \text{Valor do Imóvel} > \text{Cupom Médio da NTN-B de Referência} + 3,0\%$ (três por cento)

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens “(i)”, “(ii)” e “(vii)” acima poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas. Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens “(iii)” e “(iv)” acima poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

Características das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo escriturais e nominativas, em nome de seu titular.

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas Cotas representativas (i) da 1ª Emissão, mediante distribuição pública, que totalizou 1.413.807 (um milhão, quatrocentas e treze mil, oitocentas e sete) Cotas, tendo sido todas elas subscritas e integralizadas; e (ii) da 2ª Emissão, mediante distribuição pública, que totalizou 2.432.421 (dois milhões, quatrocentas e trinta e duas mil, quatrocentas e vinte e uma) Cotas.

O valor das Cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

A propriedade das Cotas presume-se pela conta de depósito das Cotas aberta em nome de seus Cotistas, a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representa o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

As Cotas do Fundo tem prazo de duração indeterminado.

As Cotas conferem aos seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas, ressalvado, ainda, o disposto na subseção “Direito aos Rendimentos das Cotas da 3ª Emissão” da seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 28 do presente Prospecto.

Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, as Cotas do Fundo não são resgatáveis.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

Negociação

As Cotas do Fundo são negociadas no Mercado de Bolsa administrado pela B3. As Cotas da 3ª Emissão ficarão bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) a liberação pela B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das Cotas da 1ª Emissão e da 2ª Emissão do Fundo seguirá seu curso normal.

Com relação à negociação das Cotas do Fundo, recomenda-se a leitura dos fatores de risco previstos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, na página 45, em especial os “Riscos de liquidez da Carteira”.

As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Somente as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto, em especial: **(i)** às disposições relativas à Política de Investimento; e **(ii)** aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto.

Caberá à instituição intermediária verificar se o Investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a operação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento.

Resgate, amortização das Cotas, retenção e distribuição de resultados

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, as Cotas não são resgatáveis.

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, e em iguais condições aos Cotistas.

Para os fins de amortização das Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Entende-se por resultado, para os fins desta seção, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Contratos de Locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 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.

Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, observado o disposto na subseção “Direito aos Rendimentos das Cotas da 3ª Emissão” da Seção “Termos e Condições da Oferta”, página 28 do presente Prospecto.

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Evolução da Distribuição de Resultados

Abaixo, seguem as informações relativas ao rendimento do Fundo e das Cotas em circulação mediante a apresentação de dados que mostram a rentabilidade histórica do Fundo, variação de seu patrimônio líquido, bem como a valoração das Cotas em circulação durante o período discriminados nas tabelas.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

Distribuição de Rendimentos mensal e acumulada ao ano:

	Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/cota)
Acumulado no ano	10,31
nov/18	1,08*
out/18	1,04*
set/18	0,87
ago/18	0,88
jul/18	0,88
jun/18	0,88**
mai/18	0,84
abr/18	0,80
mar/18	0,76
fev/18	0,74
jan/18	0,70
dez/17	0,84

* o valor reflete a venda de um dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

** sendo que dos R\$ 0,88 distribuídos por cota, R\$0,61 (sessenta e um centavos) foram de rendimento e R\$0,27 (vinte e sete centavos) foram a título de amortização.

Rentabilidade mensal e acumulada no ano, considerando a variação do valor de mercado da Cota:

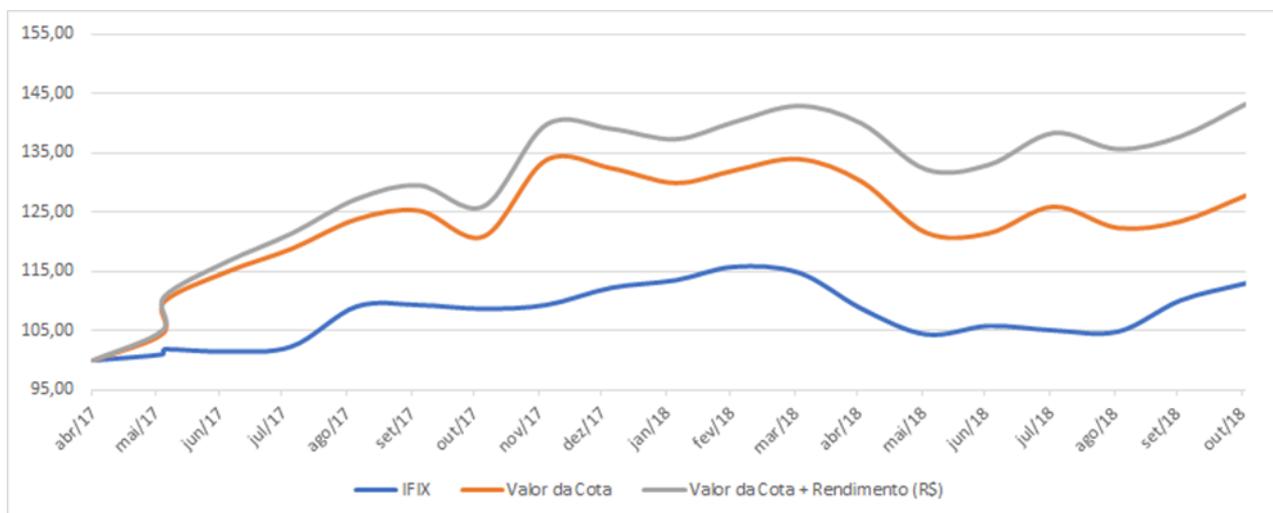
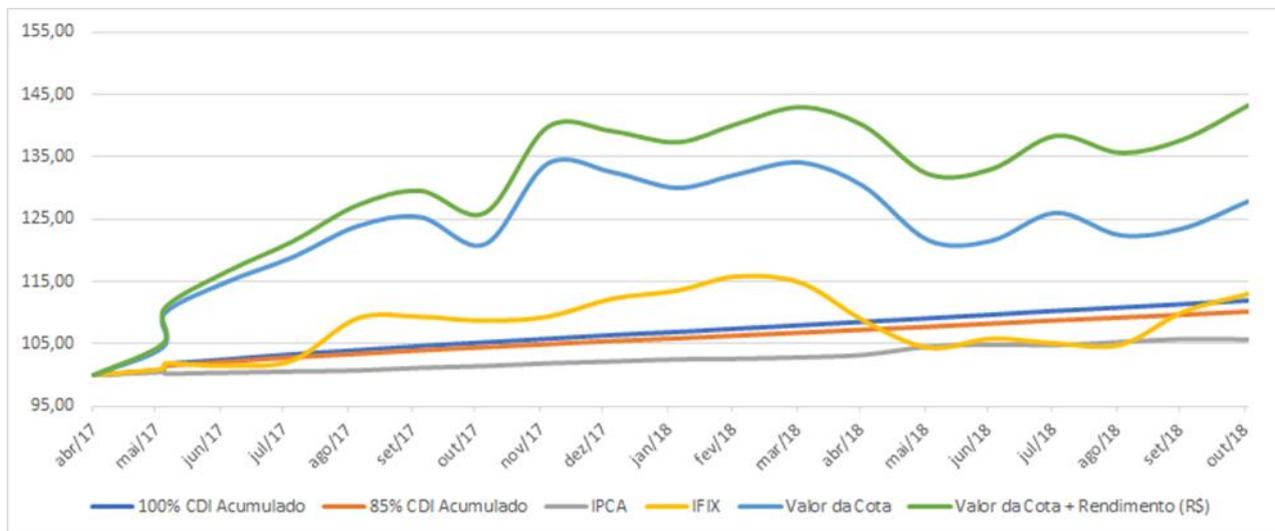
	Dividendos		Variação Preço das Cotas		Dividendos + variação	Dividendo Acumulado
	R\$/Cota	Yield	R\$/Cota	%		
Acumulado no ano	R\$ 10,31	8,52%	R\$ 6,89	5,70%	R\$ 17,20	R\$ 10,31
nov/18	R\$ 1,08	0,87%	R\$ 4,33	3,51%	R\$ 5,41	R\$ 10,31
out/18	R\$ 1,04	0,85%	R\$ 1,12	0,92%	R\$ 2,16	R\$ 9,23
set/18	R\$ 0,87	0,69%	-R\$ 3,60	-2,86%	-R\$ 2,73	R\$ 8,19
ago/18	R\$ 0,88	0,72%	R\$ 4,50	3,70%	R\$ 5,38	R\$ 7,32
jul/18	R\$ 0,88	0,72%	-R\$ 0,10	-0,08%	R\$ 0,78	R\$ 6,44
jun/18	R\$ 0,88	0,68%	-R\$ 8,67	-6,66%	-R\$ 7,79	R\$ 5,56
mai/18	R\$ 0,84	0,63%	-R\$ 3,78	-2,82%	-R\$ 2,94	R\$ 4,68
abr/18	R\$ 0,80	0,61%	R\$ 1,93	1,46%	R\$ 2,73	R\$ 3,84
mar/18	R\$ 0,76	0,58%	R\$ 2,12	1,63%	R\$ 2,88	R\$ 3,04
fev/18	R\$ 0,74	0,56%	-R\$ 2,50	-1,89%	-R\$ 1,76	R\$ 2,28
jan/18	R\$ 0,70	0,52%	-R\$ 1,40	-1,05%	-R\$ 0,70	R\$ 1,54
dez/17	R\$ 0,84	0,69%	R\$ 12,94	10,70%	R\$ 13,78	R\$ 0,84

Rentabilidade mensal e acumulada no ano, considerando a variação do valor patrimonial da Cota:

	Dividendos		Variação Preço das Cotas		Dividendos + variação	Dividendo Acumulado
	R\$/Cota	Yield	R\$/Cota	%		
Acumulado no ano	R\$ 10,31	9,70%	R\$ 12,47	11,74%	R\$ 22,78	R\$ 10,31
nov/18	R\$ 1,08	0,91%	-R\$ 0,28	-0,24%	R\$ 0,80	R\$ 10,31
out/18	R\$ 1,04	0,86%	-R\$ 2,32	-1,91%	-R\$ 1,28	R\$ 9,23
set/18	R\$ 0,87	0,72%	-R\$ 0,07	-0,06%	R\$ 0,80	R\$ 8,19
ago/18	R\$ 0,88	0,73%	R\$ 0,05	0,04%	R\$ 0,93	R\$ 7,32
jul/18	R\$ 0,88	0,72%	-R\$ 0,55	-0,45%	R\$ 0,33	R\$ 6,44
jun/18	R\$ 0,88	0,78%	R\$ 8,82	7,80%	R\$ 9,70	R\$ 5,56
mai/18	R\$ 0,84	0,74%	-R\$ 0,34	-0,30%	R\$ 0,50	R\$ 4,68
abr/18	R\$ 0,80	0,70%	-R\$ 1,06	-0,92%	-R\$ 0,26	R\$ 3,84
mar/18	R\$ 0,76	0,67%	R\$ 1,36	1,20%	R\$ 2,12	R\$ 3,04
fev/18	R\$ 0,74	0,67%	R\$ 2,54	2,29%	R\$ 3,28	R\$ 2,28
jan/18	R\$ 0,70	0,66%	R\$ 5,20	4,93%	R\$ 5,90	R\$ 1,54
dez/17	R\$ 0,84	0,79%	-R\$ 0,88	-0,83%	-R\$ 0,04	R\$ 0,84

Rentabilidade

Os gráficos abaixo comparam a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da Cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.



*IPCA projetado para Novembro/18 de -0,08%

Cotação, Negociação e Liquidez das Cotas do Fundo

As Cotas podem ser negociadas no Mercado de Bolsa da B3, através do código GGRC11. As Cotas do Fundo negociadas na B3 apresentaram historicamente as seguintes cotações mínima, média e máxima, conforme os valores de fechamento divulgados pela B3.

	Cotação Máxima (R\$)	Cotação Mínima (R\$)	Cotação Média (R\$)
Nos últimos anos			
Jan/18 a Nov/18	R\$ 139,00	R\$ 116,00	R\$ 126,83
Mai/17 a Dez/17*	R\$ 135,00	R\$ 100,00	R\$ 116,62
Trimestralmente			
3ºT/18	R\$ 128,99	R\$ 119,05	R\$ 123,08
2ºT/18	R\$ 138,77	R\$ 116,00	R\$ 128,71
1ºT/18	R\$ 139,00	R\$ 122,50	R\$ 130,05
4ºT/17	R\$ 135,00	R\$ 117,52	R\$ 122,47
3ºT/17	R\$ 130,00	R\$ 106,12	R\$ 117,16
2ºT/17*	R\$ 111,99	R\$ 100,00	R\$ 104,11
Nos últimos seis meses			
nov/18	R\$ 130,40	R\$ 123,00	R\$ 126,62
out/18	R\$ 125,25	R\$ 120,10	R\$ 122,99
set/18	R\$ 128,99	R\$ 121,90	R\$ 123,09
ago/18	R\$ 127,93	R\$ 120,62	R\$ 125,26
jul/18	R\$ 123,84	R\$ 119,05	R\$ 120,88
jun/18	R\$ 130,35	R\$ 116,00	R\$ 121,95

* Desde o início das negociações, em 04 de maio de 2017.

Nos 12 (doze) meses encerrados em novembro de 2018, o volume total de Cotas negociadas foi de R\$540.189.606,89 (quinhentos e quarenta milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e seis reais e oitenta e nove centavos), sendo que ocorreram negociações em 100% (cem por cento) dos pregões em referido período, com volume médio diário de cerca de R\$2.195.892,71 (dois milhões, cento noventa e cinco mil, oitocentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos).

Os gráficos a seguir apresenta a evolução de valor de mercado das Cotas assim como os volumes de negociação nos 12 (doze) meses encerrados em novembro de 2018.



Empresa: GGR COVEPI RENDA FDO INV IMOB

Resumo Mensal - Mercado à Vista

Ref: Dez/2017 - Nov/2018

Preço CI (COTCI1)							Preço por ação (em R\$)					Volume Médio (R\$)		
Mês	Expect.	Preço(s)	N.º Neg.	Part. (%)¹	Quantidade	Volume (R\$)	Part. (%)²	Abr.	Min.	Máx.	Méd.	Fech.	Por Negócio	Diário
Dez	CI	1/19	80	0,001	4.104	492.256,8	0,000	02,89	09,20	02,90	02,01	02,50	2.740,87	25.988,01
Dez	CI&R	18/19	4.898	0,022	187.852	19.185.890,99	0,009	02,49	07,52	02,90	02,14	02,90	3.918,84	1.006.771,10
Jan	CI	1/21	281	0,001	9.002	1.195.598,92	0,001	02,59	02,20	04,88	02,90	02,20	4.880,84	58.922,28
Jan	CI&R	20/21	7.507	0,028	288.888	48.428,29147	0,024	02,07	02,50	09,00	02,38	02,50	6.164,88	2.210.875,78
Fev	CI	1/18	257	0,001	10.880	1.242.527,88	0,001	02,82	02,42	04,00	02,18	02,70	5.222,84	74.884,87
Fev	CI&R	17/18	5.892	0,048	229.422	42.889,90188	0,020	02,72	08,10	02,00	02,78	02,00	4.898,88	2.284.428,99
Mar	CI	1/21	1.057	0,005	22.524	4.209.128,24	0,002	02,99	02,99	02,50	02,41	02,19	3.982,14	200.434,88
Mar	CI&R	20/21	14.218	0,069	524.882	88.192,21801	0,022	02,29	02,18	04,88	02,01	02,12	4.787,21	2.247.252,14
Abr	CI	1/21	882	0,002	29.248	3.248,30287	0,002	02,18	02,18	04,88	02,38	04,88	7.884,19	249,919,17
Abr	CI&R	20/21	18.220	0,078	428.888	88.207,92948	0,029	04,59	02,88	04,97	02,21	04,08	3.899,80	2.881.220,48
Mai	CI	1/21	1.285	0,005	28.841	3.882,18188	0,001	04,20	02,28	02,00	04,28	02,48	2.829,19	189.875,21
Mai	CI&R	20/21	28.872	0,108	510.889	87.208,41810	0,028	02,28	02,10	02,77	02,88	02,27	2.221,27	3.205.182,81
Jun	CI	1/21	582	0,002	17.121	2.228,49471	0,001	02,00	02,02	02,88	02,49	02,02	2.970,88	108.482,02
Jun	CI&R	20/21	12.814	0,048	300.829	28.8817,8889	0,018	02,88	02,00	02,28	02,18	02,80	2.908,42	1.748.728,02
Jul	CI	1/21	212	0,001	8.077	981,47770	0,001	02,82	02,81	02,80	02,42	02,59	4.829,81	48.727,02
Jul	CI&R	20/21	16.248	0,069	254.122	20.718,92802	0,017	02,59	09,08	02,84	02,88	02,50	2.707,88	1.482.882,82
Ago	CI	1/22	242	0,001	9.918	1.208,88074	0,001	02,80	02,10	02,18	02,88	02,18	3.824,88	82.888,72
Ago	CI&R	22/22	9.281	0,029	222.297	29.110,87082	0,018	02,99	02,82	02,92	02,28	02,00	3.142,28	1.288.890,02
Set	CI	1/19	547	0,002	8.717	1.094,80218	0,001	02,80	02,10	02,88	02,59	02,90	2.001,47	57.821,17
Set	CI&R	18/19	8.281	0,044	244.184	20.087,87028	0,017	02,79	02,90	02,99	02,09	02,40	3.894,99	1.881,882,88
Out	CI	1/22	598	0,002	17.828	2.129.124,84	0,001	02,20	02,29	02,29	02,08	02,88	3.998,18	97.222,40
Out	CI&R	21/22	21.829	0,099	288.708	47.810,19229	0,014	02,10	02,10	02,28	02,99	02,52	1.801,82	2.172.872,28
Nov	CI	1/19	1194	0,005	22.918	4.180,92221	0,002	02,59	02,90	04,51	02,27	02,88	3.801,81	220.048,82
Nov	CI&R	18/19	12.887	0,058	299.728	27.882,90880	0,018	02,44	02,00	02,40	02,82	02,88	2.728,97	1.997.872,88
Total		248/248	173.827	0,884	4.229.187	540.189.808,89	0,820							

Total Geral (COTCI1)				
N.º Neg.	Part. (%)¹	Quantidade	Volume (R\$)	Part. (%)²
173.827	0,884	4.229.187	540.189.808,89	0,800

(1) N.º Pregões com negociação/ N.º Total de pregões no mês.

(2) Participação no número total de negócios.

(3) Participação no volume total negociado.

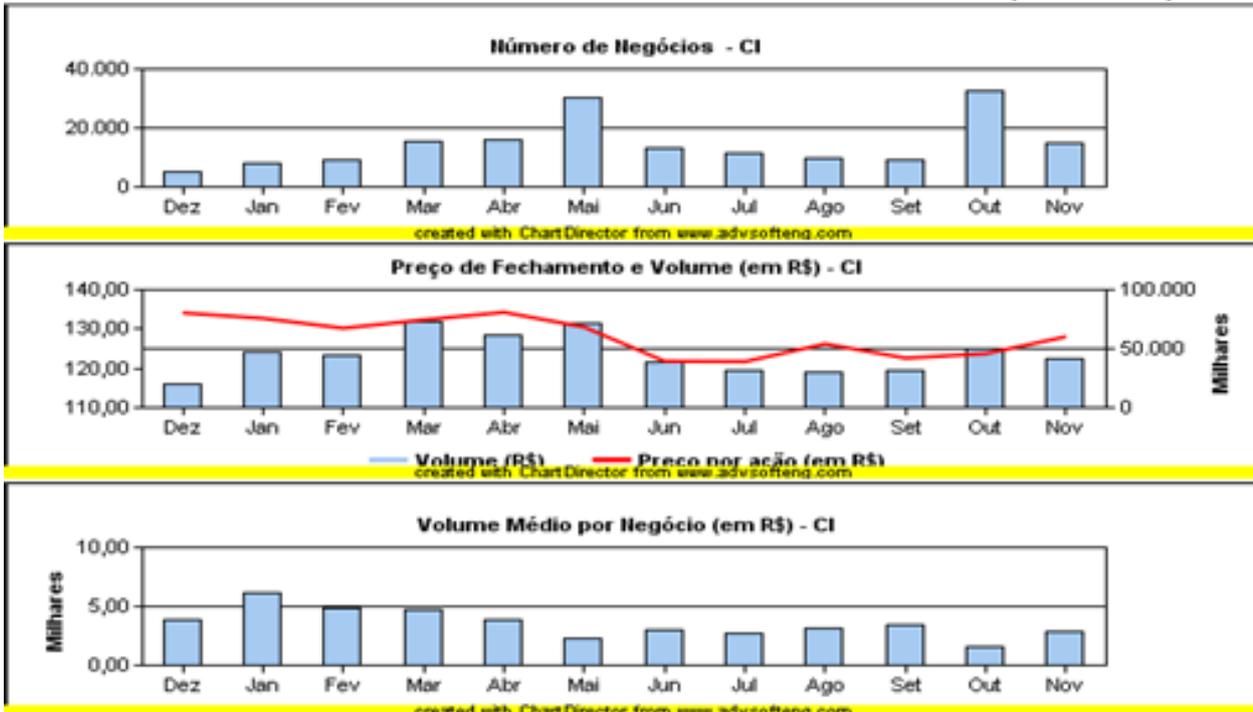
(*) Lote de Mil

(N) Nível de Governança Corporativa (N2) Nível 2 de Governança Corporativa (NM) Novo Mercado (M A) Bovespa Mais (M2) Bovespa Mais Nível 2 (M3) Seleção Org. Tradicional

Fonte: <http://bvmf.bmfbovespa.com.br>

Resumo Mensal - Mercado à Vista

Ref: Dez/2017 - Nov/2018



Fonte: <http://bvmf.bmfbovespa.com.br>

Taxa de Administração a cada mês nos últimos 12 (doze) meses:

	Taxa de Administração (R\$)
nov/18	40.847,08
out/18	43.720,41
set/18	37.824,19
ago/18	46.376,42
jul/18	43.128,35
jun/18	41.693,67
mai/18	44.615,69
abr/18	44.603,72
mar/18	43.960,74
fev/18	37.903,42
jan/18	43.084,32
dez/17	14.092,64

Características das Cotas da 3ª Emissão do Fundo

As Cotas da 3ª Emissão do Fundo possuem as seguintes características:

- (i) Quantidade Inicial de Cotas da 3ª Emissão: até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão.
- (ii) Quantidade de séries: 1 (uma) única série.
- (iii) Valor Nominal Unitário das Cotas da 3ª Emissão: R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos).
- (iv) Quantidade Mínima de Cotas a serem subscritas no âmbito da Oferta: 10 (dez) Cotas da 3ª Emissão por Investidor. O Fundo não possui valor individual máximo de subscrição por Investidor. A Quantidade Mínima de Cotas não será aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.
- (v) Valor total inicial da 3ª Emissão: até R\$250.004.880,00 (duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais).
- (vi) Montante Mínimo a ser subscrito no âmbito da 3ª Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): Cotas da 3ª Emissão representativas de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
- (vii) Integralização: em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.
- (viii) Direito de Preferência: aqueles que forem cotistas do Fundo na Data Base terão preferência na subscrição de Cotas, na proporção máxima de suas respectivas participações no Patrimônio Líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da 3ª Emissão de 57,56289018700% na proporção do número de Cotas de sua titularidade. Tal Direito de Preferência deverá ser exercido (a) junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3, independentemente de sua adesão à Oferta junto ao Coordenador Líder, e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3, no Prazo do Direito de Preferência B3, ou (b) junto ao Escriturador das Cotas do Fundo, de acordo com os procedimentos por este estabelecidos, no Prazo do Direito de Preferência Escriturador. O Direito de Preferência não poderá ser cedido a outros cotistas ou a terceiros.
- (ix) Distribuição das Cotas Remanescentes e Data Limite para Aceitação da Oferta: até o 1º (primeiro) subsequente ao fim do Prazo do Direito de Preferência, o Coordenador Líder informará ao mercado o montante de Cotas da 3ª Emissão objeto de subscrição no âmbito do Direito de Preferência e a quantidade Cotas Remanescentes por meio da publicação do comunicado ao mercado de encerramento do Prazo do Direito de Preferência. A partir da data de publicação de referido comunicado, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas poderão realizar os esforços de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores, que sejam ou não Cotistas. A Data Limite para Aceitação da Oferta é 28 de fevereiro de 2019, compreendida como a data limite para que os Investidores aceitem as condições da Oferta e firmem os Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3, sem prejuízo das possibilidades de (a) prorrogação da referida Data Limite para Aceitação da Oferta, nos termos deste Prospecto, ou (b) redução do período de distribuição, desde que atingido o Montante Mínimo, nos termos deste Prospecto.

- (x) Datas de Liquidação: a liquidação das Cotas da 3ª Emissão subscritas ocorrerá (a) no último dia do Prazo do Direito de Preferência, com relação às Cotas da 3ª Emissão subscritas no Prazo do Direito de Preferência (“Data de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência”), e (b) no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, com relação às Cotas Remanescentes (“Data de Liquidação da Oferta”), e, em ambos os casos, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.
- (xi) Regime de distribuição: melhores esforços.
- (xii) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, respeitada a Data Limite para Aceitação da Oferta.
- (xiii) Taxa de Ingresso: Não há.
- (xiv) Amortização: As Cotas da 3ª Emissão serão amortizadas a critério da Gestora.
- (xv) Lote Suplementar: Não será outorgada a opção de distribuição de lote suplementar de Cotas da 3ª Emissão pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos dos artigos 14, §1º, e 24 da Instrução CVM nº 400.
- (xvi) Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM nº 400, a 3ª Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 442.800 (quatrocentas e quarenta e duas mil e oitocentas) Cotas da 3ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas (“Cotas Adicionais”), a critério da Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual Excesso de Demanda que venha a ser constatado no decorrer da 3ª Emissão.
- (xvii) Negociação: observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de Cotas, as Cotas da 3ª Emissão emitidas pelo Fundo serão registradas para negociação no Mercado de Bolsa administrado pela B3. A este respeito, recomenda-se a leitura dos fatores de risco previstos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, na página 45, em especial os “Riscos de liquidez da Carteira”.
- (xviii) Direito aos rendimentos das Cotas da 3ª Emissão: As Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Prazo do Direito de Preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas durante o esforço de venda para distribuição das Cotas Remanescentes farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. Outras condições relativas ao direito aos rendimentos das Cotas da 3ª Emissão podem ser encontradas na subseção “Direito aos Rendimentos das Cotas da 3ª Emissão”, página 28 do presente Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, para deliberar sobre a matéria prevista no item “(i)” abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma abaixo prevista.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvadas as exceções previstas na legislação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;
- (iv) emissão de novas Cotas, salvo a hipótese prevista no Capítulo IV, Cláusula 4.11 do Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) eleição e destituição de representantes de Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (viii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, inciso XI, da Instrução CVM nº 472;
- (x) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (xi) alteração da Taxa de Administração, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor.

As matérias previstas nos incisos “(ii)”, “(iii)”, “(v)”, “(vi)”, “(ix)” e “(xi)” acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

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

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

As demais matérias serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

Alteração do Regulamento

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora, da Gestora ou qualquer outro prestador de serviços identificados no Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Representantes dos Cotistas

A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, desde que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Os deveres e responsabilidades dos representantes de Cotistas estão descritos na seção IV do Capítulo V da Instrução CVM nº 472.

Convocação

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

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.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou os representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Instalação da Assembleia Geral de Cotistas, deliberações e voto

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do item “(i)” acima.

A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

O pedido deverá ser acompanhado de:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

A Administradora não poderá:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM nº 472, deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(i)** a Administradora e a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, se aplicável; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A vedação acima não se aplica quando **(a)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(vi)” acima, **(b)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto, ou **(c)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/1976, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Conflitos de interesses

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 do Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora 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.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, conforme aplicável.

Taxas e Encargos do Fundo

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (i) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (ii) (a) nos 3 (três) primeiros meses a contar da primeira data de integralização das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo (“Data da Primeira Integralização da 1ª Emissão” e “1ª Emissão”, respectivamente), R\$10.000,00 (dez mil reais), (b) do 4ª (quarto) ao 6º (sexto) mês contatos da Data da Primeira Integralização da 1ª Emissão, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), e (c) a partir do 6º (sexto) mês contato da Data da Primeira Integralização da 1ª Emissão, R\$17.000,00 (dezessete mil reais) (“Taxa de Administração”).

$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA$$

onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = (i) 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, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (IFIX); ou (ii) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora.

Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, sem limitação, o Auditor Independente, o Custodiante e o consultor de serviços especializados, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargos do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

Encargos do Fundo

Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- (i) a Taxa de Administração, conforme descrição acima;
- (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 nesta Instrução;
- (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 previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, englobada pela Taxa de Administração;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Contratadas

O Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento no valor de R\$1.625.031,72 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil, trinta e um reais e setenta e dois centavos) pelos serviços de estruturação da Oferta e de um comissionamento equivalente a um dos seguintes valores, pelos serviços de coordenação da Oferta:

- (i) R\$375.500,00 (trezentos e setenta e cinco mil e quinhentos reais), caso haja a distribuição de qualquer quantidade das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, isto é, até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão, observado o Montante Mínimo; ou
- (ii) R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), caso haja a distribuição da totalidade das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas e, adicionalmente, de qualquer número de Cotas do Lote Adicional, isto é, 2.214.001 (dois milhões, duzentas e catorze mil e uma) Cotas da 3ª Emissão ou mais.

Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas de 3ª Emissão do Fundo no âmbito do período de exercício do Direito de Preferência, as Instituições Contratadas farão jus ao recebimento de um comissionamento correspondente a um percentual fixo de 2,00% (dois por cento) do valor da Cota da 3ª Emissão, por Cota da 3ª Emissão subscrita e por cada uma delas distribuídas, na data da subscrição das Cotas da 3ª Emissão. Também farão jus ao recebimento do comissionamento acima os demais agentes de custódia autorizados a operar na B3 por intermédio dos quais os Cotistas subscreverem Cotas da 3ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Pela prestação dos serviços de distribuição de Cotas Remanescentes da 3ª Emissão do Fundo, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas farão jus a um comissionamento correspondente a um percentual variável, do valor da Cota da 3ª Emissão, por Cota da 3ª Emissão subscrita e por cada uma delas distribuídas, na data de subscrição das Cotas da 3ª Emissão, de acordo com o escalonamento descrito na seção “Sumário dos Principais Contratos” na página 115 deste Prospecto.

Remuneração da Gestora

Pela prestação dos serviços de gestão, a Gestora terá direito a receber uma remuneração equivalente ao saldo da fórmula descrita abaixo:

TG = Taxa de Administração - Taxa de Referência - Taxa de Controladoria e Escrituração

onde:

TG = Taxa de Gestão

Taxa de Referência: o valor equivalente ao saldo do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme escalonamento descrito abaixo:

Faixa de Patrimônio Líquido	Taxa Percentual ao Ano (% a.a.)
0 - 10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01 - 20.000.000,00	0,14%
20.000.000,01 - 50.000.000,00	0,13%
50.000.000,01 - 100.000.000,00	0,12%
100.000.000,01 - 500.000.000,00	0,10%
500.000.000,01 - 1.000.000.000,00	0,08%
1.000.000.000,01 ou maior	0,06%

Taxa de Controladoria e Escrituração: valor equivalente à remuneração devida pelo Fundo em razão dos serviços de controladoria e escrituração das Cotas.

Referida remuneração está englobada na Taxa de Administração.

Remuneração do Custodiante

Pela prestação dos serviços de custódia, o Custodiante terá direito a receber um percentual variável por mês correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido anual do Fundo, com mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Pela prestação dos serviços de controladoria, o Custodiante terá direito a receber um percentual variável por mês correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido anual do Fundo, com mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais). Referida remuneração está englobada na Taxa de Administração.

Remuneração do Escriturador

Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas, o Escriturador terá direito a receber R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês em razão do custo fixo para manutenção do Fundo. Referida remuneração está englobada na Taxa de Administração.

Remuneração do Auditor Independente

Pela prestação dos serviços de auditoria independente, o Auditor Independente terá direito a receber R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).

Taxa de Performance, Ingresso e Saída

Não será cobrada taxa de ingresso, saída e performance do Fundo.

Dissolução e Liquidação do Fundo

Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, na proporção em que os Ativos Imobiliários do Fundo forem sendo liquidados.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

- (i) venda, por meio de transações privadas, dos Ativos Imobiliários que compõem a Carteira do Fundo que não sejam negociáveis em Mercado de Bolsa ou mercado de balcão organizado;
- (ii) venda, em Mercado de Bolsa ou mercado de balcão organizado, dos Ativos Imobiliários que compõem a Carteira do Fundo que sejam negociadas em Mercado de Bolsa ou mercado de balcão organizado;
- (iii) entrega dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias: demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
 - (b) o relatório do Auditor Independente; e
 - (c) as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A Administradora deverá reentregar o formulário do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3 em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Divulgação de informações eventuais

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º da Instrução CVM nº 472, exceto as informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, exceto aquele mencionado no item “(iii)”, “(b)” da seção “Política de divulgação de informações relativas ao Fundo” (página 84 deste Prospecto).

Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Gestora ou Administradora;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472.

Cumpra à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Forma de divulgação de informações

Conforme mencionado acima, as informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, e <http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html>, respectivamente.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Atendimento aos potenciais Investidores e Cotistas

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato com as instituições relacionadas à Oferta, de acordo com os contatos indicados na seção “Termos e Condições da Oferta”, item “Outras Informações” (página 35).

Regras de tributação do Fundo

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foram elaboradas com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

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, sendo esse 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 centésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, 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), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que invistam no Brasil nos termos da Resolução CMN nº 4.373, relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). 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: O IR aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o aferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto; e (iii) o ambiente no qual as Cotas são negociadas (a) se em Mercado de Bolsa e no mercado de balcão organizado; ou (b) fora do Mercado de Bolsa e do mercado de balcão organizado.

- I. **Cotistas residentes no Brasil:** os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em Mercado de Bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente abaixo.
- II. **Cotistas residentes no exterior:** aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país considerado, nos termos da legislação fiscal, como País de Baixa ou Nula Tributação.

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em Mercado de Bolsa ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das lei e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Cotistas Qualificados residentes ou domiciliados em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente 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 Mercado de Bolsa ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima. Em relação ao item “(iii)”, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária no Mercado de Bolsa de valores administrado pela B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTEJAM ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Tributação do 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 a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Imposto de Renda: As Leis nºs 8.668/93 e 9.779/99 estabelecem que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: **(i)** distribuam, 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; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das respectivas Cotas.

O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista no item “(i)” acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a LH (Letras Hipotecárias), CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), LCI (Letra de Crédito Imobiliário) e Cotas de FII admitidas exclusivamente em Mercado de Bolsa ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de IR Retido na Fonte, nos termos da Lei nº 8.668/93, com alterações da Lei nº 12.024/98.

O imposto pago pela Carteira poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Considerações Adicionais: Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IR da Pessoa Jurídica, CSLL, PIS e COFINS), o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham 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.

ITBI: Devido nas aquisições de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Por se tratar de imposto municipal, sua alíquota é variável.

IPTU: Devido em razão da propriedade do imóvel.

Laudêmio e Foro: Serão ou não devidos conforme a situação do imóvel objeto da operação pretendida.

Política de Voto

A Gestora, como aderente ao Código ANBIMA, adota política de exercício de direito de voto em conformidade com as diretrizes do Conselho de Regulação e Melhores Práticas, visando atender aos requisitos minimamente previstos no Código ANBIMA para a garantia do direito de voto em assembleias gerais ou outros conclaves societários realizadas pelo Fundo. A Política de Voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página da Gestora: www.horusggr.com. A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Miscelânea

Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

5. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Na data base de 30 de novembro de 2018, o Fundo tem patrimônio avaliado em R\$456.704.567,68 (quatrocentos e cinquenta e seis milhões, setecentos e quatro mil, quinhentos e sessenta e sete reais sessenta e oito centavos), e valor de mercado de R\$491.740.249,80 (quatrocentos e noventa e um milhões, setecentos e quarenta mil, duzentos e quarenta e nove reais e oitenta centavos).

O Fundo tem por objetivo o investimento em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, retrofit ou *sale leaseback*), mediante a celebração dos Contratos de Locação, ou a venda de tais imóveis, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Capítulo III do Regulamento.

Uma vez observados os Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo, cabe exclusivamente à Gestora a decisão sobre a aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o exercício de suas funções, nos termos do item 3.3. do Regulamento.

Com a obtenção dos recursos provenientes das ofertas públicas das Cotas da 1ª Emissão e das Cotas da 2ª Emissão, o Fundo adquiriu 8 (oito) imóveis do segmento industrial com aproximadamente 114.425,65 m² (cento e catorze mil, quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados) construídos e 6 (seis) imóveis do segmento logístico com aproximadamente 94.541,76 m² (noventa e quatro mil quinhentos e quarenta e um metros quadrados), construídos conforme descrição e características individualizadas abaixo:

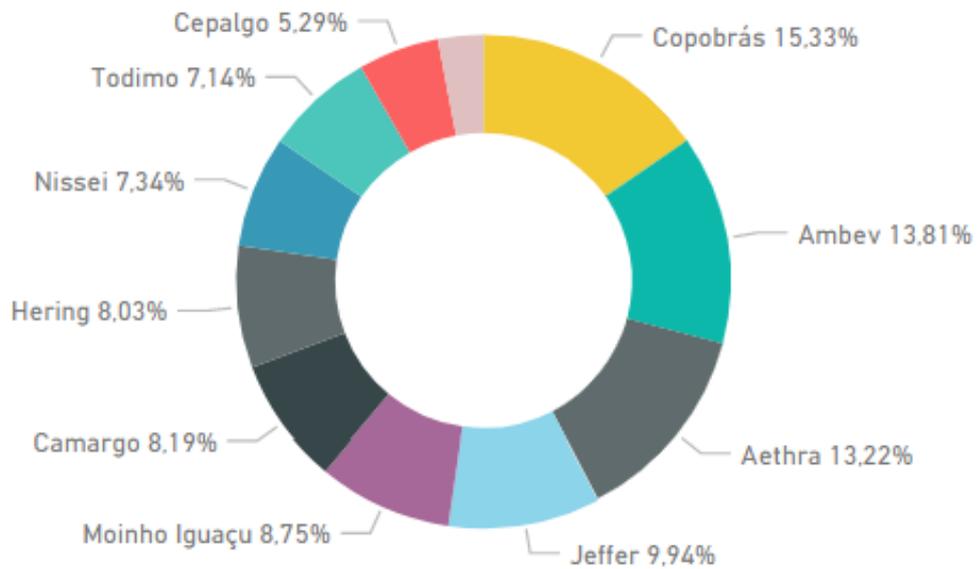
Distribuição por Classe de Ativos:



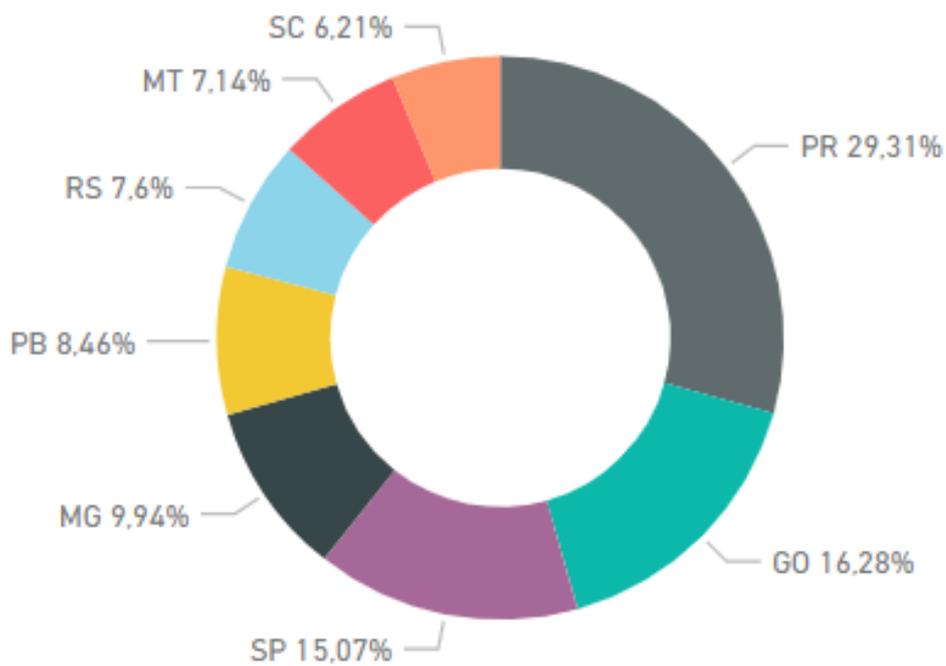
Distribuição por Ativos Performados e Não Performados:



Distribuição do Portfólio por Empreendimentos (% do valor dos imóveis):



Distribuição do Portfólio por Estado (% do valor dos imóveis):



I - IMÓVEL AMBEV ITAJAÍ



O Fundo adquiriu o imóvel localizado no acesso ao km 117, 5 da Rodovia BR 010, Bairro Espinheiros, Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, o imóvel trata-se de uma parcela de terreno a ser desmembrada da matrícula nº 19.803, do 2º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Itajaí (“Imóvel Ambev Itajaí”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração do “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda”, celebrada em 9 de junho de 2017 entre o Fundo e a Gladiador Administradora de Bens Ltda.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Ambev Itajaí, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Ambev Itajaí encontra-se construído e explorado onerosamente pela CRBS S.A., subsidiária integral da Companhia de Bebidas das Américas - Ambev (“Ambev”), mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *built to suit*. As principais características da Ambev e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

Características do Ativo:

Localização: KM 117,5 da Rodovia BR 101, Bairro Espinheiros, Itajaí, Santa Catarina

Área de Terreno: 33.568,00 m²

Área Construída: 9.048,27 m²

Ano de Construção: 2014

Vagas para carros: 62

Vagas para motos: 118

Vagas para Caminhão: 66

Pé Direito médio de: 8 metros

Valor de Avaliação: R\$31.409.444,00 (trinta e um milhões, quatrocentos e nove mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais) - Data Base: Junho/2018

II - IMÓVEL AMBEV PELOTAS

O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, 9500, Cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 82.641, do 1º Registro de Imóveis de Pelotas (“Imóvel Ambev Pelotas”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 27 de abril de 2018 entre o Fundo e a DMI Incorporações Ltda., lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Ambev Pelotas, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Ambev Pelotas encontra-se explorado onerosamente pela CRBS S.A., subsidiária integral da Ambev, mediante a celebração de Contrato de Locação atípico (*Built to Suit*). As principais características da Ambev e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Ambev Pelotas acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, 9500, Pelotas, Rio Grande do Sul

Área de Terreno: 41.300,00 m²

Área Construída: 9.912,60 m²

Ano de Construção: 2015

Pé Direito: 12 metros

Valor de Avaliação: R\$34.047.000,00 (trinta e quatro milhões e quarenta e sete mil reais) - Data Base: Maio/2018.

III - IMÓVEL NISSEI



O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rodovia Contorno Norte de Curitiba, nº 305, Cidade de Colombo, Estado do Paraná, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 62.763, do Registro de Imóveis de Colombo/PR (“Imóvel Nissei”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 29 de junho de 2017 entre o Fundo e a Nissei Administradora de Bens Ltda., lavrada no Cartório de Registro de Notas de Colombo/PR e devidamente registrado no Registro de Imóveis do Município de Colombo/PR sob o R-00654.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Nissei, sendo que este **(i)** não foi adquirido em regime de condomínio civil, **(ii)** não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, **(iii)** não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e **(iv)** não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Nissei encontra-se explorado onerosamente pela Rede de Farmácias e Drogarias Nissei S.A. (“Nissei”) mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Nissei e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Nissei acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Rodovia do Contorno do Norte de Curitiba, 305, Curitiba, Paraná

Área de Terreno: 39.978,25 m²

Área Construída: 15.351 m²

Ano de Construção: 2013

Docas: 18

Pé Direito: 12 metros

Valor de Avaliação: R\$30.478.729,00 (trinta milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, setecentos e vinte e nove reais) - Data Base: Junho/2018

IV - IMÓVEL MOINHO SÃO MIGUEL

O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rodovia BR 277, km 600 Cidade do São Miguel do Iguaçu, Estado de Paraná, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 10.884, do Registro de Imóveis do Município de São Miguel do Iguaçu (“Imóvel Moinho São Miguel”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 22 de junho de 2017 entre o Fundo e a Moinho Iguaçu Agroindustrial S.A. (“Moinho”), lavrada no 14º Cartório de Registro de Notas de São Paulo.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Moinho São Miguel, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Moinho São Miguel encontra-se explorado onerosamente pela Moinho mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Moinho e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Moinho São Miguel acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Rodovia Federal 277, São Miguel do Iguaçu, Paraná

Área de Terreno: 44.175 m²

Área Construída: 7.164 m²

Ano de Construção: 1989

Pé Direito: 12 metros

Valor de Avaliação: R\$22.255.000,00 (vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil reais) - Data Base: Junho/2018

V - IMÓVEL MOINHO CASCAVEL


O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rodovia BR 467, km 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 51.426, do 1º Serviço de Imóveis da Comarca de Cascavel (“Imóvel Moinho Cascavel”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 22 de junho de 2017 entre o Fundo e a Moinho, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Moinho Cascavel, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Moinho Cascavel encontra-se explorado onerosamente pela Moinho mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Moinho e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Moinho Cascavel acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Rodovia Federal 467, Cascavel, Paraná

Área de Terreno: 18.000,00 m²

Área Construída: 5.680,00 m²

Ano de Construção: 2000

Pé Direito: 8 metros

Valor de Avaliação: R\$14.229.000,00 (catorze milhões, duzentos e vinte e nove mil reais) - Data-base: Junho/2018

VI - IMÓVEL CAMARGO

O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rua Álvaro Camerin, nº 51, Cidade de Tietê, Estado de São Paulo, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 41.976, do Registro de Imóveis do Município de Tietê (“Imóvel Camargo”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 28 de dezembro de 2017 entre o Fundo e a Camargo Companhia de Embalagens Ltda. (“Camargo”), lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Camargo, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Camargo encontra-se explorado onerosamente pela Camargo mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Camargo e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Camargo acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Rua Álvaro Camerin, 51, Tietê, São Paulo

Área de Terreno: 39.885,72 m²

Área Construída: 13.306,13 m²

Ano de Construção: 2008

Pé Direito: 8 metros

Valor de Avaliação: R\$37.010.000,00 (trinta e sete milhões e dez mil reais) - Data-base: Junho/2018

VII - IMÓVEL CEPALGO


O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rod. BR-153, Jardim Paraíso, Aparecida de Goiânia, Goiás, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 149.357, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia (“Imóvel Cepalgo”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 24 de janeiro de 2018 entre o Fundo e a Cepalgo Embalagens Flexíveis Ltda. (“Cepalgo”), lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Cepalgo, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispendo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Cepalgo encontra-se explorado onerosamente pela Cepalgo mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Cepalgo e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Cepalgo acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Rod. BR-153, Jardim Paraíso, Aparecida de Goiânia, Goiás

Área de Terreno: 27.951,98 m²

Área Construída: 10.998,35 m²

Ano de Construção: 2006

Pé Direito: 11 metros

Valor de Avaliação: R\$21.480.000,00 (Vinte e um milhões quatrocentos e oitenta mil reais) - Data-base: Junho/2018

VIII - IMÓVEL HERING/SANTA CRUZ



O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rod. BR-153, nº 3469, Anápolis, Estado de Goiás, onde encontra-se edificado o “Galpão Hering” e o “Galpão Santa Cruz”, o qual será desmembrado da matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis (“Imóvel Hering/Santa Cruz”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 09 de fevereiro de 2018 entre o Fundo e a Construtora Mundi, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Hering/Santa Cruz, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Hering/Santa Cruz encontra-se explorado pela Cia. Hering (“Hering”) e pela a Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz Ltda. (“Santa Cruz”) onerosamente mediante a celebração de Contrato de Locação atípico. As principais características da Hering e da Santa Cruz e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação atípico constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Hering/Santa Cruz acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Rod. BR-153, nº 3469, Anápolis, Goiás

Área de Terreno: 202.139,50 m²

Área Construída: 36.610,95 m² (26.408,86 m² referente ao Galpão Hering e 10.202,09 m² referente a Santa Cruz)

Ano de Construção do Galpão Hering: 2012

Ano de Construção do Galpão Santa Cruz: 2017

Pé Direito (ambos): 12 metros

Valor de Avaliação: R\$67.040.000,00 (sessenta e sete milhões e quarenta mil reais) - Data-base: Junho/2018

IX - IMÓVEL TODIMO

O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rodovia Palmiro Paes de Barros, nº 290, Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, devidamente caracterizado e individualizado nas matrículas nº 70.049 e 77.013, ambas do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Mato Grosso (“Imóvel Todimo”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 28 de dezembro de 2017 entre o Fundo e a Horizontte Participações Ltda., lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Todimo, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Todimo encontra-se explorado onerosamente pela Todimo Materiais para Construção S.A. (“Todimo”) mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Todimo e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Todimo acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Rodovia Palmiro Paes de Barros, 290, Cuiabá, Mato Grosso

Área de Terreno: 52.187,33 m²

Área Construída: 23.049,68 m²

Ano de Construção: 2008

Pé Direito: 10 metros

Valor de Avaliação: R\$30.700.000,00 (trinta milhões e setecentos mil reais) - Data-base: Junho/2018

X - IMÓVEL COPOBRÁS GUARULHOS



O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Avenida Moita Bonita, 266, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 80.045, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos (“Imóvel Copobrás Guarulhos”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 19 de março de 2018 entre o Fundo e a Copobrás S/A Indústria e Comércio de Embalagens (“Copobrás”), lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Copobrás Guarulhos, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Copobrás Guarulhos encontra-se explorado onerosamente pela Copobrás mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Copobrás e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Copobrás Guarulhos acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer nus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Avenida Moita Bonita, 266, Guarulhos, São Paulo

Área de Terreno: 63.752,84 m²

Área Construída: 11.502,42 m²

Ano de Construção: 2013

Pé Direito: 8,20 metros

Valor de Avaliação: R\$32.770.000,00 (trinta e dois milhões, setecentos e setenta mil reais) - Data-base: Junho/2018

XI - IMÓVEL COPOBRÁS PARAÍBA

O Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201, Bairro Industrial, Cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 175.634, do 1º Ofício de Notas de João Pessoa (“Imóvel Copobrás Paraíba”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 19 de abril de 2018 entre o Fundo e a Copobrás, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

O Fundo é o único e exclusivo proprietário do Imóvel Copobrás Paraíba, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Copobrás Paraíba encontra-se explorado onerosamente pela Copobrás mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Copobrás e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Copobrás Paraíba acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201, João Pessoa, Paraíba

Área de Terreno: 72.750,00 m²

Área Construída: 22.360,06 m²

Ano de Construção: 2008

Pé Direito: 10 metros

Valor de Avaliação: R\$32.620.000,00 (trinta e dois milhões, seiscentos e vinte mil reais) - Data Base: Abril/2018

XII - IMÓVEL JEFER



O Fundo adquiriu parte do empreendimento localizado na Alameda das Aroeiras, 195, Bairro Casa Amarela Cidade de Betim Estado de Minas Gerais, correspondente à fração ideal de 75,46703% do imóvel registrado sob a matrícula nº 91.963 e 100% do imóvel registrado sob a matrícula nº 106.956, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, Estado de Minas Gerais (“Imóvel Jefer”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel”, celebrada em 23 de janeiro de 2018 entre o Fundo e a Sanches Participações Ltda., lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

O Fundo é o proprietário do Imóvel Jefer, sendo que este (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iv) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Jefer encontra-se explorado onerosamente pela Jefer Produtos Siderúrgicos - Eireli (“Jefer”) mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Jefer e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Jefer acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Alameda das Aroeiras, 195, Betim, Minas Gerais

Área de Terreno: 37.818,16 m²

Área Construída: 21.295,03 m²

Ano de Construção: 2011

Pé Direito: 12 metros

Valor de Avaliação: R\$42.440.000,00 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta mil reais) - Database: Junho/2018

XIII - IMÓVEL AETHRA

O Fundo adquiriu a fração ideal de 65,79% do imóvel localizado na Avenida Rui Barbosa, 4563, Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, devidamente caracterizado e individualizado na matrícula nº 55.095, do 1º Ofício da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba Foro Regional de São José dos Pinhais Estado do Paraná (“Imóvel Aethra”).

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da celebração da “Escritura Definitiva de Compra e Venda”, celebrada em 9 de novembro de 2018 entre o Fundo e a Rhea Empreendimentos Imobiliários Ltda., lavrada no Tabelionato de Notas de Ibiporã.

O Fundo é proprietário do Imóvel Aethra, sendo que este (i) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (ii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pelo Fundo, e (iii) não foi adquirido em fase de construção.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Aethra encontra-se explorado onerosamente pela Aethra Sistemas Automotivos S/A (“Aethra”) mediante a celebração de Contrato de Locação na modalidade *sale and leaseback*. As principais características da Aethra e dos demais termos e condições gerais do referido Contrato de Locação constam da subseção “Dados Operacionais” abaixo indicada.

O Imóvel Aethra acima referenciado encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão.

Características do Ativo:

Localização: Avenida Rui Barbosa, 4563, São José dos Pinhais, Paraná

Área de Terreno: 130.860,37 m²

Área Construída: 22.119,61 m²

Ano de Construção: 2001

Pé Direito: 8,20 metros

Valor de Avaliação: R\$76.395.471,00 (setenta e seis milhões, trezentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e setenta e um reais) - Data Base: Novembro/2018

Dados Operacionais

Conforme mencionado acima, os imóveis são explorados onerosamente por meio dos Contratos de Locação. Neste sentido, na data do presente Prospecto, são atuais ocupantes dos imóveis acima referenciados:

- (i) Ambev: é uma empresa brasileira, sediada no Estado de São Paulo, que atua no mercado desde 1999 no segmento de bebidas e tem como foco a produção de cervejas. O portfólio conta com mais de 30 (trinta) marcas de bebidas produzidas e engarrafadas, presentes em 19 (dezenove) países e possui 100 (cem) centros de distribuição direta e 6 (seis) de excelência no país. Além disso, possui mais de 35.000 (trinta e cinco mil) colaboradores no Brasil e 32 (trinta e duas) cervejarias e 2 (duas) maltarias;
- (ii) Nissei: é uma empresa brasileira e atua há mais de 30 (trinta) anos no segmento farmacêutico, na venda de medicamentos e produtos de consumo geral, na cidade de Curitiba/PR. Considerada a sétima maior Rede de Farmácias do País em faturamento, superando a marca de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Possui uma rede de 240 (duzentas e quarenta) lojas distribuídas no Estado do Paraná, São Paulo e Santa Catarina e atendem mais de 3.500.000 (três milhões e quinhentos mil) clientes por mês. Atualmente é 84ª maior empresa varejista brasileira;
- (iii) Moinho: é uma empresa brasileira, controlada pelo Grupo Cavalca e atua no mercado desde 1954, na produção de sementes e comercialização de grãos e insumos agrícolas em mais de 30 (trinta) municípios. Seus principais produtos são soja, milho e trigo. Possui atualmente 17.400 hectares cultiváveis, sendo localizados no Estado do Mato Grosso e do Paraná. A empresa possui 10 (dez) armazéns, 15 (quinze) filiais e 2 (duas) concessões no Porto de Paranaguá;
- (iv) Camargo: empresa 100% brasileira, atua no segmento de embalagens para diversos ramos como alimentício, higiene e limpeza, cosmético, farmacêutico, *pet food*, construção civil, entre outros. Os principais produtos são embalagens para café, biscoitos, massas, *snacks*, leite em pó, achocolatados, farofas, rótulos, picolés e diversos;
- (v) Cepalgo: empresa que atua há mais de 42 anos na produção de embalagens e filmes plásticos flexíveis. A Cepalgo atua em 4 diferentes mercados: (a) médico: filmes para esterilização e empacotamento de instrumentos cirúrgicos e produtos da linha médico-hospitalar; (b) alimentício: linha de filmes comumente utilizados no embalamento de carnes (bovina, suína, aves, pescados - frescos, processados e industrializados) queijos, frutas, pratos prontos, entre outros; (c) de embalagens flexíveis: filmes flexíveis laminados e monocamada para empacotamento de alimentos da indústria de biscoitos e massas e (d) higiênico: filmes gofrados e laminados, utilizados na fabricação de fraldas descartáveis e absorventes femininos;
- (vi) Hering: A Hering, é uma das maiores redes de franquias de varejo do Brasil, com mais de 135 anos de história, possui um modelo de negócios diferenciado, caracterizado por incluir: gestão de marcas, produção e gestão de varejo. A Cia. Hering adota um modelo de distribuição multicanal com alta capilaridade, através de Franquias, Lojas Próprias, Multimarcas e Webstores. Em 31 de dezembro de 2016, a rede de lojas da Cia. Hering encerrou o ano com 816 lojas em todos os estados brasileiros, das quais 644 lojas Hering Store, 63 lojas PUC, 106 lojas Hering Kids e 03 lojas da marca DZARM. Além disso, destacam-se 18 lojas franqueadas localizadas no Uruguai, Paraguai e Bolívia. O canal de lojas representou 59,8% das vendas, sendo 20,3% lojas operadas pela Companhia e 39,5% lojas geridas por franqueados. Adicionalmente, a Hering dispõe de mais de 18.000 clientes no varejo multimarcas, que respondem por 38,0% da venda e as *webstores* das marcas Hering, Hering Kids, PUC e DZARM, que juntas somaram 2,2% das vendas e é atualmente o canal com maior crescimento da Hering;

- (vii) Santa Cruz: a Santa Cruz foi fundada em 1955 na cidade de Laranjeiras do Sul/Paraná e atua no segmento farmacêutico. Possui 11 centros de distribuição com ampla estrutura de armazenagem e distribuídos em 4.494 municípios. Atualmente é maior companhia no segmento farmacêutico no mercado brasileiro. Tem presença nos estados: Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, São Paulo, Minas Gerais, Bahia, Goiás, Espírito Santo, Rio de Janeiro;
- (viii) Todimo: a Todimo foi fundada em 1983, nos Estados de Mato Grosso e Paraná. Atua na venda de materiais de construção civil. Possui 21 lojas espalhadas no Estado do Paraná e do Mato Grosso. A empresa recebeu o prêmio de melhores para trabalhar no Brasil nos anos de 2014, 2015 e 2016 segundo a revista Época. Todas as lojas possuem localização privilegiada, fácil acesso, preços e condições de pagamento especiais e um horário de atendimento exclusivo para oferecer aos clientes mais facilidades, conforto e comodidade. A Todimo Home Center conta um mix de produtos sem igual - mais de 45 mil itens, localização privilegiada, fácil acesso, preços e condições de pagamento especiais;
- (ix) Copobrás: o Grupo Copobrás foi fundado em 1970 no Estado de Santa Catarina e atua no segmento de descartáveis. Possui 12 unidades de produção em 6 plantas industriais, com capacidade de transformação de 100.000 toneladas/ano nas regiões de Santa Catarina, Minas Gerais, Paraná, Amazonas, Paraíba e Pernambuco. Os principais produtos são embalagens, copos, bandejas, copos térmicos, entre outros. Atualmente é a maior empresa de descartáveis do país e a terceira maior em embalagens flexíveis. Possui uma crescente e importante carteira de clientes distribuídos por todo o Brasil;
- (x) Jefer: fundada em 1999, a Jefer Produtos Siderúrgicos, é uma das principais distribuidoras independentes de produtos siderúrgicos do Brasil. Fundamentada em valores de desenvolvimento sustentável, satisfação dos clientes, competitividade, respeito e transparência, a Jefer expandiu e diversificou suas operações e, hoje, é uma das líderes de mercado, atuando nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste. Com matriz em Leme, interior de São Paulo (22.000 m² de construção em uma área total de 30.000 m²), possui duas filiais: em Betim, Minas Gerais (23.000 m² de construção em uma área de 40.000 m²) e outra situada estrategicamente na cidade de Araquari, Santa Catarina (55.000 m² de área construída em uma área total de 272.000 m²), com capacidade de processamento atual de cerca de 35.000 toneladas ao mês e gera mais de 634 empregos diretos, além de diversos indiretos; e
- (xi) Aethra: com sua primeira fundação, Hammer Indústria de Autopeças Ltda., deu-se o início ao fornecimento de estampados, consagrando-se no mercado como fornecedora de autopeças. Através de intensivos investimentos, forma-se o Grupo Aethra, que criou novas unidades para continuar o desenvolvimento de componentes automotivos, bem como a fabricação de ferramentas para a produção de peças metálicas, transformando-se em uma das maiores empresas de construção de ferramentais da América Latina. No ano de 2003, inclui em sua produção a montagem de cabines completas de caminhões, sendo projetos de fabricação exclusiva, passando a fornecer conjuntos e sistemas completos de produtos, promovendo o crescimento de sua atuação na área de engenharia, ferramentaria e expansão da produção seriada. O Grupo Aethra, atualmente, tem um papel muito importante no mercado brasileiro, oferecendo não somente serviços de protótipos e de engenharia, com suas modernas estações de CAD/CAM/CAE, como também a construção de softtoolings, protótipos, corte à laser 5D, desenvolvimento dos ferramentais definitivos, linhas de solda, montagem e a produção seriada com logística Just in Time, em diversos polos automobilísticos principalmente no Brasil e também no exterior. Sua mais recente aquisição foi a unidade Flamma Automotiva, em Pouso alegre, ampliando, assim, definitivamente seu portfólio de clientes e produtos; firmando-se como a única empresa a possuir uma linha completa de pintura automotiva fora de uma montadora.

Principais Aspectos dos Contratos de Locação

Os principais aspectos dos Contratos de Locação encontram-se descritos na tabela abaixo:

Imóvel	Matrícula	Contrato	Ocupante	Prazo	Garantia	Taxa de Ocupação
Imóvel Ambev Itajaí	19.803 do 2º Registro de Imóveis de Itajaí	Locação Atípica (<i>Built to Suit</i>)	Ambev	ago/2027	Não há	100%
Imóvel Ambev Pelotas	82.641, do 1º Registro de Imóveis de Pelotas	Locação Atípica (<i>Built to Suit</i>)	Ambev	mar/2025	Não há	100%
Imóvel Nissei	62.763 do Registro de Imóveis de Colombo	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Drogaria Nissei	jan/2027	Seguro Locatício	100%
Imóvel Moinho São Miguel	10.884 do Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçú	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Moinho	jun/2027	Alienação Fiduciária Bem Imóvel	100%
Imóvel Moinho Cascavel	51.426 do Registro de Imóveis de Cascavel	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Moinho	jun/2027	Alienação Fiduciária Bem Imóvel	100%
Imóvel Camargo	41.976, do Registro de Imóveis do Município de Tietê / SP	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Camargo	jan/2033	Seguro Locatício	100%
Imóvel Cepalgo	149.357, do Registro de Imóveis 1º de Notas da Comarca de Aparecida de Goiânia / GO	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Cepalgo	fev/2028	Seguro Locatício	100
Imóvel /Santa Cruz	69.742, do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis / GO	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Santa Cruz	dez/2023	Não há	100%
Imóvel Hering	69.742, do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis / GO	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Cia Hering	jan/2036	Não há	100%
Imóvel Todimo	70.049 e 77.013, ambas do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Mato Grosso	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Todimo	dez/2027	Seguro Locatício	100%

Imóvel Copobrás Guarulhos	80.045, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos / SP	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Copobrás	mar/2028	Seguro Locatício	100%
Imóvel Copobrás Paraíba	175.634, do 1º Ofício de Notas de João Pessoa	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Copobrás	abr/2028	Seguro Locatício	100%
Imóvel Jefer	91.963 e nº 106.956, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim - Minas Gerais	Locação Atípica (<i>Sale and leaseback</i>)	Jefer	jan/2028	Seguro Locatício	100%
Imóvel Aethra	55.095, do 1º Ofício da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba Foro Regional de São José dos Pinhais Estado do Paraná	Locação Atípica (<i>Built to Suit</i>)	Aethra	nov/2030	Seguro Locatício	100%

Seguros

Conforme os Critério de Elegibilidade para a locação de Ativos Imobiliários do Fundo, é exigido aos locatários dos imóveis que apresentem à Administradora, ao menos anualmente, as apólices de seguros patrimoniais e fiança locatícia sobre os imóveis respectivamente locados. Na opinião da Administradora, os Ativos Imobiliários possuem cobertura consideradas suficientes para fazer frente a eventuais sinistros, considerada a natureza das atividades desenvolvidas em tais imóveis.

Nas apólices atualmente vigentes estão incluídos o inadimplemento de alugueis, a responsabilidade civil operações (estabelecimentos comerciais e/ou industriais) e os danos causados por incêndios, raios e explosões.

Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação de seguro para os imóveis acima indicados, ver Seção “Fatores de Risco”, subseção “Risco de Sinistro”, na página 47 deste Prospecto.

Receitas de Aluguel

Os alugueis dos imóveis acima indicados consistem, atualmente, na principal fonte de receitas do Fundo. A cobrança dos alugueis e dos encargos ligados à locação, tais como despesas condominiais, se aplicável, é atualmente feita pela Gestora do Fundo.

A Gestora buscará sempre uma solução amigável para os eventuais casos de mora no pagamento dos alugueis e demais encargos, evitando recorrer ao poder judiciário. No entanto, esgotadas as possibilidades de composição e/ou cobrança extrajudicial, o Fundo recorrerá aos tribunais de arbitragem, conforme previsto em cada um dos Contratos de Locação.

Historicamente, desde o início do funcionamento do Fundo, a quitação dos valores devidos pelos locatários em relação às locações acima gira em torno de 100% (cem por cento) do total exigível, sendo, portanto, zero o índice de inadimplência.

Tributos e Despesas

Os tributos, despesas e encargos incidentes sobre os imóveis acima descritos são de responsabilidade dos respectivos locatários, observado que o principal tributo é o IPTU, cujo fato gerador é a propriedade sobre bem imóvel.

Contingências

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Em novembro de 2018, o Fundo não tinha conhecimento de qualquer disputa judicial que pesasse sobre os Contratos de Locação ou sobre os imóveis acima referidos, não apresentando, portanto, qualquer contingência ou risco de perda decorrente de tais procedimentos.

Caso, no futuro, o Fundo tome conhecimento de quaisquer contingências sobre os imóveis ou sobre os Contratos de Locação, o Fundo adotará as providências cabíveis para fins de provisionamento, baseando-se em relatórios elaborados por assessores legais especialmente contratados para realizar o acompanhamento de tais ações judiciais.

O relatório contendo informações pormenorizadas das ações judiciais eventualmente existentes encontrar-se-á disponível para consulta na sede da Administradora.

Novas Aquisições

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da Oferta não serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários específicos. Dessa forma, tais recursos líquidos serão aplicados pela Gestora à medida em que esta identifique novos Ativos Imobiliários para integrar a Carteira do Fundo, desde que observada restritamente a Política de Investimento do Fundo. Atualmente, não existem novos Ativos Imobiliários cuja aquisição esteja em andamento ou esteja sendo planejada pelo Fundo. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos deverão ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS

CONTRATO DE COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 3ª Emissão do GGR Covepi Renda de Fundo de Investimento Imobiliário, o Coordenador Líder foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para realizar a distribuição da Oferta das Cotas de 3ª Emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400.

O Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento no valor de R\$1.625.031,72 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil, trinta e um reais e setenta e dois centavos) pelos serviços de estruturação da Oferta e de um comissionamento equivalente a um dos seguintes valores, pelos serviços de coordenação da Oferta:

- (i) R\$375.500,00 (trezentos e setenta e cinco mil e quinhentos reais), caso haja a distribuição de qualquer quantidade das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, isto é, até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão, observado o Montante Mínimo; ou
- (ii) R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), caso haja a distribuição da totalidade das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas e, adicionalmente, de qualquer número de Cotas do Lote Adicional, isto é, 2.214.001 (dois milhões, duzentas e catorze mil e uma) Cotas da 3ª Emissão ou mais.

Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas de 3ª Emissão do Fundo no âmbito do período de exercício do Direito de Preferência, as Instituições Contratadas farão jus a um comissionamento correspondente a um percentual fixo de 2,00% (dois por cento) do valor da Cota da 3ª Emissão, por Cota da 3ª Emissão subscrita e por cada uma delas distribuídas, na data da subscrição das Cotas da 3ª Emissão.

Pelos serviços de distribuição das Cotas Remanescentes da 3ª Emissão do Fundo, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas farão jus a um comissionamento correspondente a um percentual variável, conforme detalhamento feito na tabela abaixo, do valor da Cota da 3ª Emissão por Cota Remanescente subscrita e por cada uma delas distribuídas, na data da subscrição das Cotas da 3ª Emissão.

Quantidade de Cotas da 3ª Emissão Efetivamente Distribuídas	Remuneração ⁽¹⁾
Até 44.280	2,00%
Acima de 44.280 até 88.559	2,50%
Acima de 88.559	3,00%

(1) Percentual incidente sobre o valor bruto das Cotas Remanescentes da 3ª Emissão efetivamente distribuídas

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CUSTÓDIA

Por meio do Contrato de Prestação de Serviços Qualificados para Fundos de Investimento de Custódia Qualificada e Controladoria de Ativos, o Custodiante foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar o serviço de custódia e controladoria dos Ativos integrantes da Carteira do Fundo.

Pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos da Carteira do Fundo, o Fundo pagará a remuneração ao Custodiante de acordo com o descrito na seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 79 deste Prospecto e no respectivo contrato de prestação de serviços.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO

Por meio do Contrato de Gestão de Carteiras, a Administradora contratou a Gestora, em nome do Fundo, para gerir a Carteira de Ativos do Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão dos Ativos do Fundo, o Fundo pagará a remuneração à Gestora de acordo com o descrito na seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 79 deste Prospecto e no respectivo contrato de prestação de serviços.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE COTAS

Por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas, o Escriturador foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, nos termos da regulamentação vigente.

Pela prestação dos serviços de escrituração de Cotas do Fundo, o Fundo pagará a remuneração ao Escriturador de acordo com o descrito na seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 79 deste Prospecto e no respectivo contrato de prestação de serviços.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE

Para realizar a revisão anual das demonstrações financeiras e das contas do Fundo, a Administradora contratou, em nome do Fundo, o Auditor Independente.

Pela prestação dos serviços de revisão anual das demonstrações financeiras e das contas do Fundo, o Fundo pagará a remuneração ao Auditor Independente de acordo com o descrito na seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 79 deste Prospecto e conforme acordado em proposta comercial assinada pelas partes.

7. PERFIL DA ADMINISTRADORA, GESTORA E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DA GESTORA E DA ADMINISTRADORA

Administradora e Coordenador Líder

O Fundo é administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme definido no preâmbulo deste Prospecto, estando autorizada pela CVM a distribuir e administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.190, de 04 de junho de 2014. No âmbito da Oferta, a Administradora também atuará como Coordenador Líder, conforme indicado no preâmbulo deste Prospecto.

Breve histórico da Administradora e Coordenador Líder

A CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua no mercado financeiro e de capitais brasileiro intermediando as mais diversas operações desde 1998, mas cujo grupo econômico possui presença no mercado mundial desde 1986. O foco da empresa é a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, função a qual está devidamente autorizada pela CVM de acordo com o Ato Declaratório nº 13.190, expedido pela CVM 04 de junho de 2014.

A empresa adota como política central a máxima transparência com os Investidores, tendo realizado nos últimos anos um esforço de renovação e diversificação de atividades, de modo a empreender projetos de intermediação na B3, com ativos de renda fixa privada, produtos estruturados e fundos de investimento, no qual possui bastante expertise na administração de carteiras de FII.

Atualmente possui mais de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais) de ativos sob sua administração em fundos de investimento e mais de 160 (cento e sessenta) profissionais baseados em seu escritórios de São Paulo.

O Grupo CM Capital Markets conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 3.000 (três mil) Investidores institucionais brasileiros (incluindo a atuação com mais de 80 (oitenta) fundos de investimento) e mais de 10.000 (dez mil) Investidores pessoas físicas de alta renda.

Gestora

A Administradora contratou, em nome do Fundo, a Horus GGR Gestão de Recursos Ltda., conforme definida no preâmbulo deste Prospecto, para a prestação dos serviços de gestão do Fundo, estando autorizada pela CVM a distribuir e administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.555, expedido pela CVM em 26 de agosto de 2009.

Breve histórico da Gestora

A Horus GGR Gestão de Recursos Ltda. é uma empresa independente de gestão de recursos de terceiros, devidamente autorizada pela CVM a atuar no âmbito do mercado de valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 10.555, expedido pela CVM em 26 de agosto de 2009. Fundada em 2009, tem como sócios Tiago Schietti, Lucas Schietti e Bruno Burilli, profissionais com larga experiência no mercado financeiro e de capitais.

O foco principal da empresa é a gestão de carteira de ativos de terceiros, notadamente em fundos de investimento.

A empresa possui expertise na gestão de carteira em ativos imobiliários, gerindo 5 (cinco) fundos de investimento, em investimentos que superam o valor de, aproximadamente, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) sob gestão.

Outros prestadores de serviços

Custodiante

Para a prestação dos serviços de custódia qualificada e controladoria das Cotas, a Administradora, em nome do Fundo, contratou a Planner Corretora de Valores S.A., conforme definida na seção “Definições” deste Prospecto, estando autorizada pela CVM a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.994, expedido pela CVM em 14 de abril de 2010.

Breve histórico do Custodiante

Constituída em 1995, quando foi autorizada pelo BACEN a atuar como corretora membro da Bolsa de Valores de São Paulo, a Planner Corretora de Valores S.A. atua na prestação de serviços financeiros, sendo a primeira corretora brasileira certificada segundo os padrões da Norma ISSO 9002, em 1996 para a área “Operações com Títulos e Valores Mobiliários em Bolsa de Valores” e, em 1997, para “Serviços de Agente Fiduciário”.

Como parte de sua estratégia de crescimento, a Planner Corretora de Valores S.A. adquiriu a carteira de clientes da DC Corretora de Câmbio em 2004 e da Theca CCTVM em 2010. Focada no crescimento sustentado, a Planner Corretora de Valores S.A. criou a Área de Gestão de Pessoas e Qualidade (GPQ) em 2004, posteriormente unificada à Área de Compliance, criada em 2005 para aperfeiçoamento dos controles.

A Planner Corretora de Valores S.A. vem desenvolvendo iniciativas consistentes para que seu crescimento ocorra de forma sustentável, sendo que tais iniciativas resultam na implantação de práticas de gestão focadas no desenvolvimento de pessoas e aprimoramento contínuo dos processos.

Escriturador

Para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas, a Administradora, em nome do Fundo, contratou o Itaú Corretora de Valores S.A., conforme definida na seção “Definições” deste Prospecto, o qual está devidamente autorizado pela CVM a prestar os serviços de escrituração de Cotas.

Breve histórico do Escriturador

O Itaú Corretora de Valores S.A. é reconhecidamente uma das maiores corretoras de valores do país, desempenhando um papel fundamental para o crescimento do conglomerado financeiro ao qual pertence - o Grupo Itaú, um dos maiores da América Latina.

Fundada em 1965, a instituição financeira possui forte atuação no segmento pessoa física, além de sua destacada parceira como braço do Itaú BBA, banco de investimento do Grupo Itaú, com ampla capacidade de distribuição dos setores primários e secundário, mercado de renda fixa local e internacional, dentre outros.

Auditor Independente

Para a prestação dos serviços de auditoria independente do Fundo, a Administradora, em nome do Fundo, contratou a KPMG Auditores Independentes, conforme definida na seção “Definições” deste Prospecto, estando devidamente habilitada pela CVM para praticar os serviços de auditoria independente.

Breve histórico do Auditor Independente

A KPMG é uma das maiores empresas de prestação de serviços profissionais, que incluem auditoria e *advisory*, assessoria financeira em processos de fusões & aquisições e reestruturações.

Integra o grupo de empresas chamadas de “*Big Four*”, as quatro maiores empresas multinacionais do setor.

Atuando no Brasil como auditoria independente ou auditoria externa e com forte influência na área contábil e de demonstrações financeiras, na última década, a KPMG, assim como suas concorrentes, tem diversificado suas áreas de atuação, voltando-se também para a consultoria em diversos segmentos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. VISÃO GERAL DO SETOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VISÃO GERAL DO SETOR

Panorama Geral do Mercado Industrial e Logístico no Brasil

Quadro Econômico

O ano de 2018 foi bastante marcado pelo aumento substancial da volatilidade dos principais ativos globais e pelas grandes mudanças políticas que vimos acontecer no nosso país. Em ambos os casos, isso implica uma reflexão profunda sobre o cenário de investimentos futuro. Começando pelo cenário externo, vimos nos primeiros meses um forte movimento de abertura de juros nos países desenvolvidos, especialmente nos EUA, após dados econômicos confirmarem a pujança desta economia. Além disso, membros do *board* do Federal Reserve demonstraram confiança em prolongar o ciclo de aperto monetário, levando a taxa básica de juros acima da taxa neutra, hoje estimada em torno de 3% (três por cento). Vale ressaltar que este movimento de juros impactou até mesmo os ativos americanos, que sofreram correção significativa ao longo dos últimos meses, com quedas expressivas nos mercados de ações e forte abertura dos *spreads* de crédito.

No cenário doméstico, a vitória de Jair Bolsonaro e a expectativa de uma transição mais serena, bem como a formação de uma equipe de governo mais pautada nas reformas para destravar a economia, diminuiu a volatilidade nos mercados domésticos e promoveu significativa valorização de ativos brasileiros. A retomada gradual da atividade econômica, do mercado de trabalho e a inflação controlada, seguem respaldando o movimento mais positivo para o novo governo.

Os riscos eleitorais que teriam como efeito colateral a depreciação cambial e desancoragem das expectativas deverão diminuir, portanto, o Banco Central deverá manter a taxa de juros inalterada nas próximas reuniões, subindo em meados do 1º semestre de 2019. A curva de juros futuros da BMF apresentou um queda significativa no segundo semestre do ano, mas acreditamos que a opção de aumento de juros ou que a antecipação ou não do cenário de alta de juros depende da evolução do mercado internacional que, em contrapartida ao cenário eleitoral, tem piorado na margem.

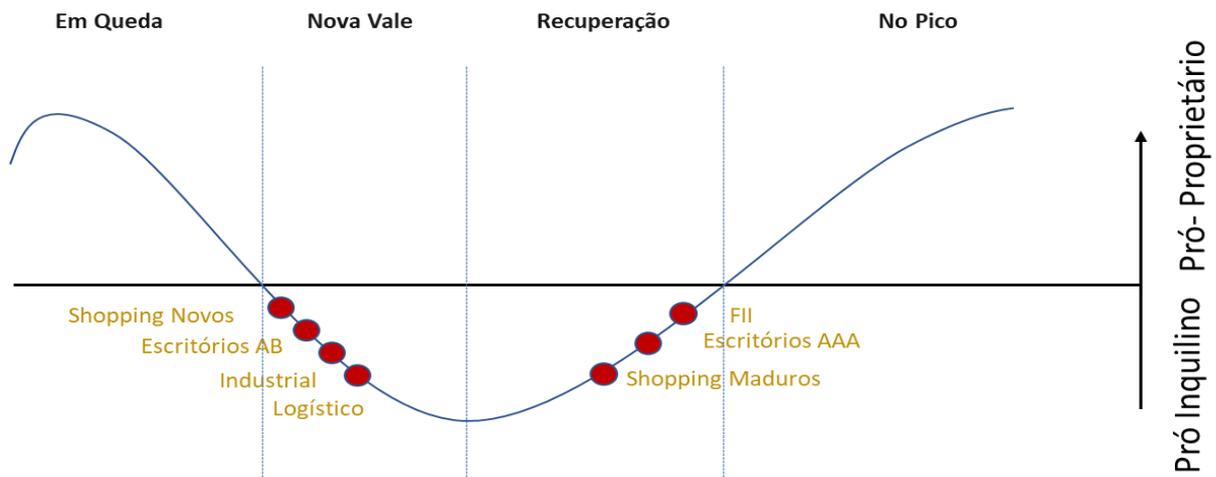
O cenário de juros baixos e perspectiva de aceleração do crescimento econômico geram um impacto positivo no setor imobiliário. A projeção de recuperação do PIB, gera um suporte para o segmento corporativo e retomada de investimento.

O Boletim Focus projeta uma inflação de 4,22% para 2019, abaixo da meta do Banco Central. Além disso, a projeção de manutenção de juros para uma SELIC de um dígito em 2019 favorece a performance dos fundos imobiliários, pois eles tem correlação negativa com a evolução da SELIC.

Outro ponto importante é o cenário para o desemprego no Brasil. As projeções apontam para queda de até 100bps no percentual no índice de desemprego. Esta combinação de fatores é um momento oportuno de se posicionar para aproveitar o ciclo imobiliário favorável aos proprietários e rentistas.

Visão de Mercado

O mercado imobiliário atua em diferentes setores com características diferentes. Apesar do Fundo atuar principalmente nos setores industrial e logístico, os outros setores são avaliados visando um comparativo de expectativa de retornos entre eles. O gráfico abaixo mostra que cada um deles se encontra em momentos diferentes e cada qual com sua expectativa de recuperação ou realização.



Fonte: Guide Investimentos

Abaixo segue um resumo das projeções de cenários do departamento econômico do Banco Bradesco para o setor imobiliário em 2019, o qual corrobora nossas expectativas para a recuperação do mercado imobiliário de logística e industrial para 2019:

Residencial: Recuperação gradual de lançamentos e vendas, acompanhando melhora moderada da atividade e redução da taxa de juros ao mutuário. Estoques também se ajustam aos poucos. Preços nominais deverão permanecer estáveis em 2019, com distinção entre as regiões. Cidades no centro-sul do País com desempenho mais favorável, dado melhor ajuste no estoque de imóveis. Se a confiança do consumidor permanecer em patamar baixo, como observado nos últimos quatro meses, a recuperação do mercado residencial será ainda mais lenta do que o esperado.

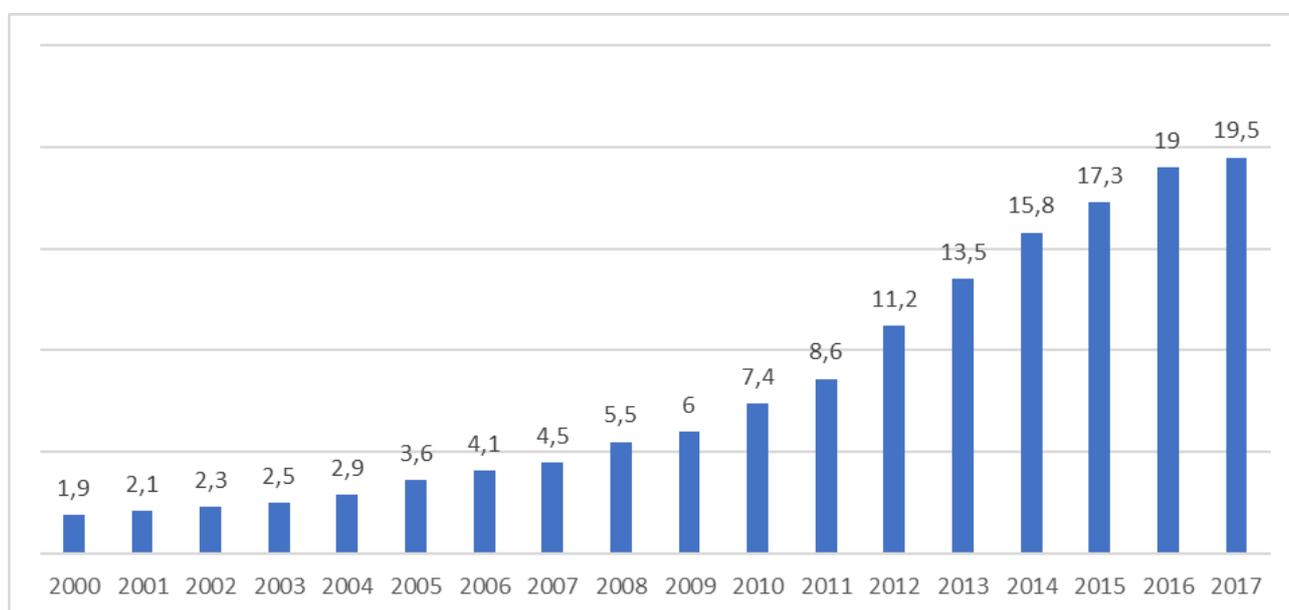
Comercial: Lançamentos e vendas ainda fragilizados, refletindo atividade econômica fraca (elevado grau de endividamento das empresas, ociosidade elevada, ajuste na quantidade de empregados). Em SP, a entrega de empreendimentos no 1S18 foi elevada, mas a tendência de queda da taxa de vacância se manteve em razão da absorção positiva em SP. Preços de locação e venda em SP estão estáveis, reforçando retomada gradual do setor. No RJ, a recuperação mais lenta da atividade econômica manterá vacância em elevado patamar ao longo deste ano. No 1S18 observamos forte absorção, impulsionada especialmente por uma grande negociação na região do Porto Maravilha. Assim, mantemos cenário de que o ajuste entre oferta e demanda deverá perdurar entre 2019-2020, ou seja, os preços de venda e locação seguirão deprimidos.

Shoppings center: retomada do varejo está favorecendo o incremento das receitas das administradoras. Grandes varejistas estão retomando os planos de expansão de forma moderada, favorecendo demanda por novos espaços. Com isso, a taxa de vacância deverá recuar gradualmente. Vale ressaltar que a taxa de vacância em shoppings novos (inaugurados nos últimos quatro anos) se manterá acima de shoppings maduros, mas a trajetória de queda ocorrerá em ambos. A expectativa de inauguração de shoppings é menor neste ano, diante da elevada oferta, mas o número continua expressivo em 2018 - 23 unidades. O risco continua sendo o baixo patamar de confiança do consumidor observada nos últimos meses, que limita expansão mais clara das vendas do comércio varejista, além de postergar projetos de expansão de grandes varejistas.

Industrial: retomada da indústria e busca por eficiência pelas empresas favorece setor, mas ritmo de absorção ainda será lento. Preço de locação em baixo patamar ainda reflete excesso de oferta em algumas regiões. A entrega de projetos terá cada vez mais importância para definir preços, diante do crescimento tímido da demanda. No 1S2018, entretanto, a absorção líquida conseguiu superar a entrega de mais de 400 mil m², reduzindo a taxa de vacância no Brasil. Em SP, a taxa de vacância permaneceu em queda, movimento que teve início no 2T de 2017. Estados como AM, PA, RJ e SC continuam com taxa de vacância acima de 25%.

A expectativa para o setor de imóveis logísticos e industriais é de recuperação. Segundo a Cushman & Wakefield, empresa especializada em soluções e serviços imobiliários comerciais, não há mais viés de piora na absorção líquida, índice que considera a absorção bruta no período e as devoluções. Com baixo volume de devoluções, o mercado se mantém crescendo em 2018.

EVOLUÇÃO DO ESTOQUE TOTAL DE CONDOMÍNIOS DE GALPÕES LOGÍSTICOS - BRASIL (MM m²)

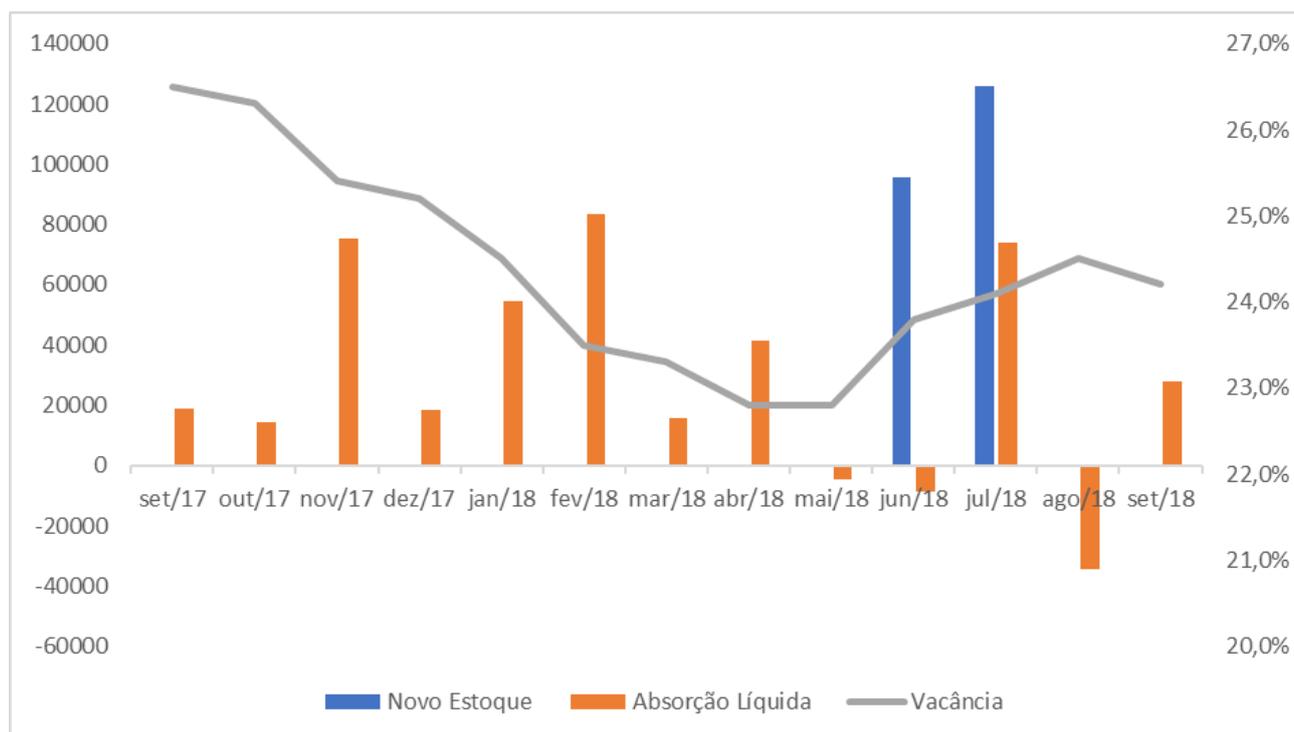


Fonte: Cushman & Wakefield

Segundo a Consultoria JLL, o volume de absorções nos três trimestres de 2018 foi 42% maior que no mesmo período em 2017. Com aproximadamente 80% das entregas, o estado de São Paulo foi o que recebeu maior parte do novo estoque neste trimestre com quase 124 mil m². Mesmo com o aumento das entregas a taxa de vacância continuou caindo e chegou a 22,7% no ano quebrando o ciclo de sete trimestres consecutivos onde o preço médio de locação caiu 7,5%. Em 3T18 o preço de locação subiu 0.6%;

Absorção líquida: 307 mil m². Um baixo volume de devoluções registradas no trimestre fez com que a absorção líquida tivesse seu número mais alto em 2018, impulsionado pelos estados de São Paulo e Paraná, que somados são responsáveis por 210 mil m² absorvidos. O volume de absorções nos três trimestres de 2018 foi 42% maior que o mesmo período em 2017. Desde o início do ano já foram contabilizados 1,5 milhão de m² em novas locações, superando em 440 mil m² o valor em mesmo período do ano anterior. Este fator, aliado ao baixo volume de novas entregas e de devoluções resultou em uma queda acumulada da vacância em 2,28 p.p. no ano.

Absorção Líquida x Vacância - Industrial - SP AA



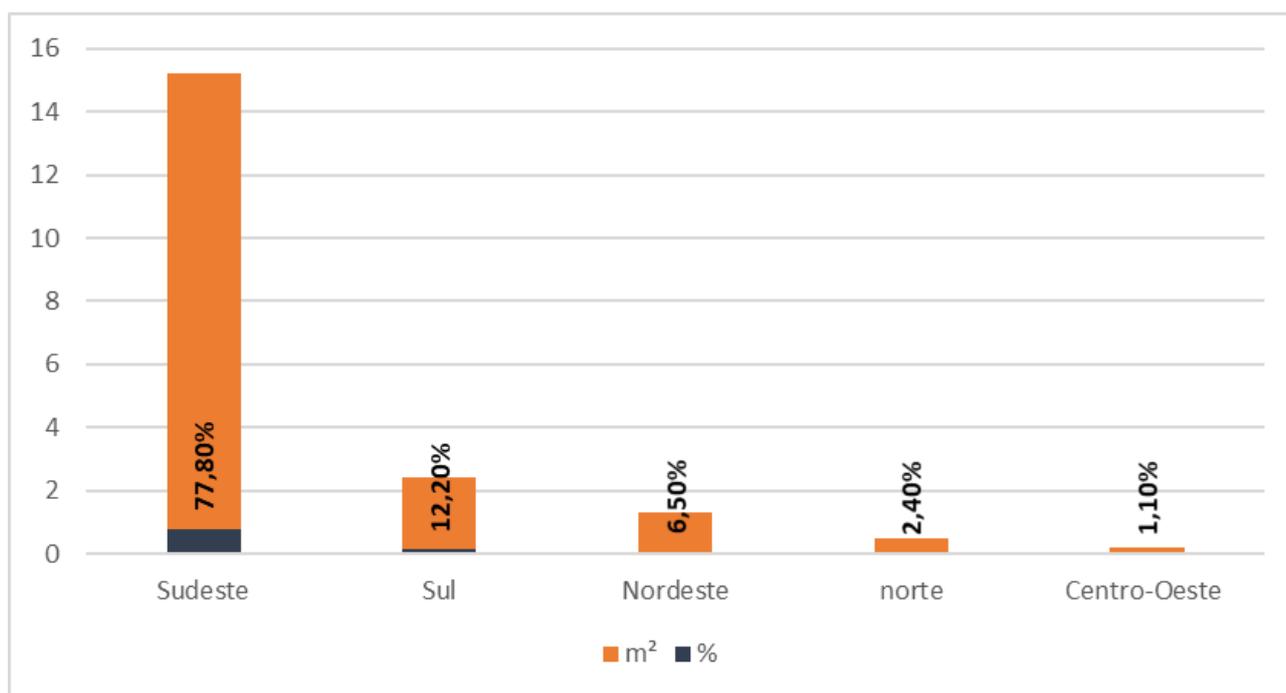
Fonte: Cushman & Wakefield

O ritmo de entregas permanece tímido e a maior parte prevista para o ano deve ser entregue no 4T ou 1T19. Somados os três primeiros trimestres de 2018, o volume de entregas foi de 396 mil m². São previstos ainda 347 mil m² para o próximo trimestre, entretanto, alguns destes empreendimentos devem ter suas entregas postergadas para o ano de 2019.

Em 2018, Paraná se destaca como um dos principais estados no cenário de movimentações. Com 89 mil m² de locações no trimestre e 179 mil m² acumulados no ano, o estado foi o terceiro com mais absorções, somente atrás de SP (747mil m²) e RJ (186 mil m²). Os segmentos de Transporte e logística com 73 mil m² (3T) e de Insumos para indústria com 36 mil m² (2T) foram os responsáveis pelas maiores transações

Mesmo com essa evolução, o estoque total continua muito concentrado, onde a Região Sudeste que detêm mais de 15 milhões de m²

DIVISÃO DO ESTOQUE BRASILEIRO E REPRESENTAÇÃO POR REGIÕES DEMOGRÁFICAS (milhões de m²)



Fonte: Cushman & Wakefield

Mercado de Fundos Imobiliários

Os FII representam uma comunhão de recursos direcionados para aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário, seja através do investimento direto em empreendimentos imobiliários, seja atuando no financiamento desses empreendimentos.

Os FII têm atraído um grande volume de investidores nos últimos anos por representarem alternativa de investimento para o investidor que busca um ativo que lhe proporcione rentabilidades superiores aos ativos de renda fixa. Entre os benefícios dos FII se destacam o tratamento tributário (desde que atendidos os requisitos legais), a distribuição de rendimentos aos cotistas, a possibilidade de negociação das cotas em mercado de balcão organizado ou em Mercado de Bolsa e perfil de risco do investimento imobiliário.

Essa nova forma de investimento viabilizou o ingresso de pequenos e médios investidores no mercado de capitais, que tenham interesse em investir em ativos vinculados ao mercado imobiliário. Uma vez que o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos disponíveis para aplicar diretamente em ativos dessa natureza e esse foi um fator que contribuiu para o surgimento no mercado do conceito de FII, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 1990.

Vantagens do produto

- Permite ao investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem, de fato, precisar comprar um imóvel.
- Não há a necessidade de desembolsar todo o valor normalmente exigido para investimento em um imóvel.

- Diversificação em diferentes tipos de ativos do mercado imobiliário (ex.: shopping centers, hotéis, residências etc.).
- As receitas geradas pelos imóveis ou ativos detidos pelo fundo são periodicamente distribuídas para os cotistas.
- Aumento nos preços dos imóveis do fundo gera aumento do patrimônio do fundo e, conseqüentemente, valorização do valor das suas cotas.
- Todo o conjunto de tarefas ligadas à administração de um imóvel fica a cargo dos profissionais responsáveis pelo fundo: busca dos imóveis, trâmites de compra e venda, procura de inquilinos, manutenção, impostos etc.

As pessoas físicas estão isentas de imposto de renda distribuídos pelo FII, desde que, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis:

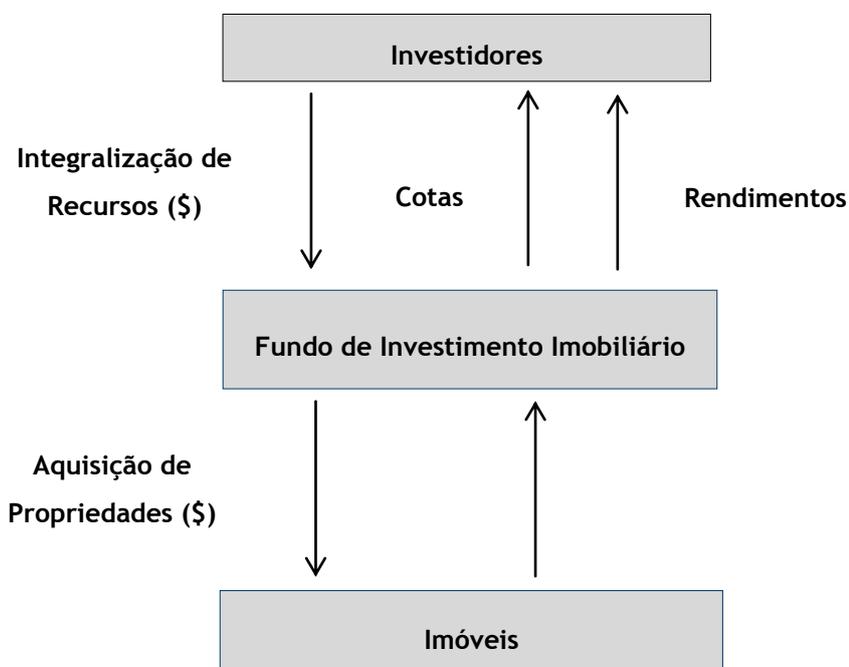
I - As cotas do FII sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

II - O FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

III - não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas 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.

Em outubro de 2018 o mercado brasileiro dos FII era composto por mais de 400 (quatrocentos) fundos registrados na CVM, totalizando patrimônio líquido total de aproximadamente R\$79,89 bilhões, segundo dados da B3.

Estrutura Básica dos Fundos de Investimento Imobiliários



Diagnóstico do Setor no Brasil

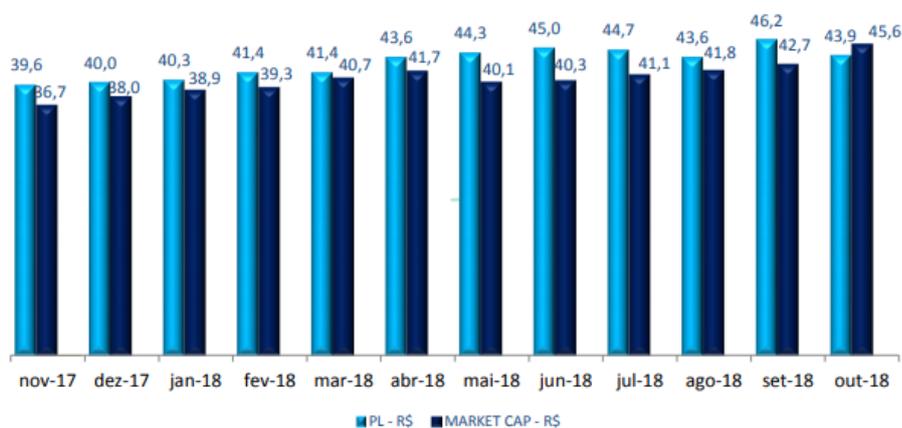
Os FII surgiram no Brasil em junho de 1993 com o advento da Lei 8.668/1993 e foram regulamentados pela CVM através das Instruções CVM números 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009, e posteriormente alterada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015. A Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994, foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Número de Fundos Registrados



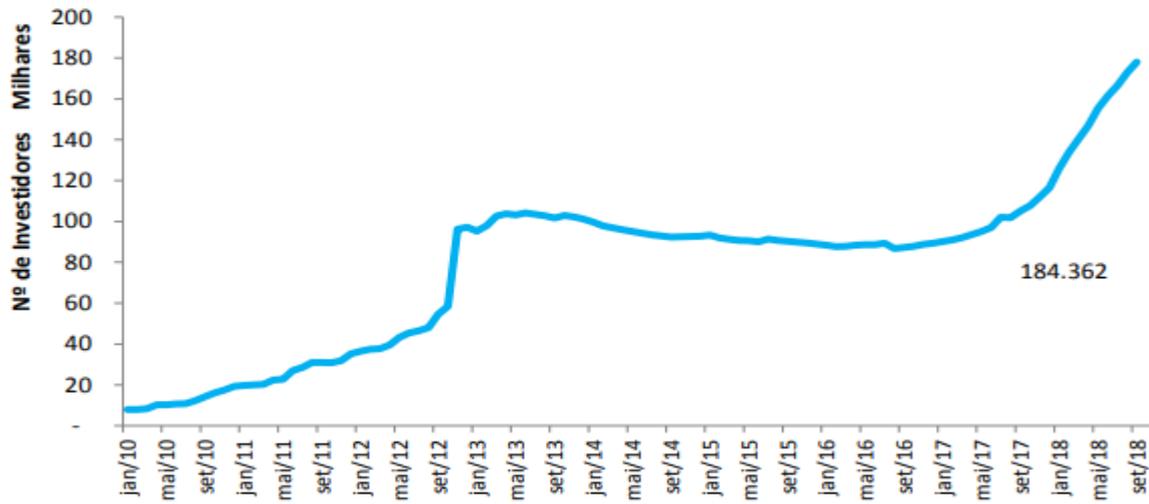
Fonte: B3

Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bi)



Fonte: B3

Número de Investidores



Fonte: B3

9. 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 as partes

Relacionamento da Administradora com o Fundo

O Fundo é administrado pela Administradora, que também atuará como Coordenador Líder, conforme indicado no preâmbulo deste Prospecto. Pela administração do Fundo, a Administradora faz jus a uma remuneração compreendida pela Taxa de Administração descrita na subseção “Taxas e Encargos do Fundo” da seção “Características do Fundo”, página 79 do Prospecto. Pela atuação como Coordenador Líder da Oferta, a Administradora fará jus ao recebimento de um comissionamento descrito na seção “Sumário dos Principais Contratos”, página 115 do presente Prospecto.

Na data deste Prospecto, a Administradora não é titular de Cotas do Fundo, direta ou indiretamente. Não será destinado à Administradora montante superior a 20% (vinte por cento) dos recursos captados na Oferta.

Relacionamento da Administradora com a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem vínculo societário entre si e o relacionamento entre elas se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a Gestora atua como instituição gestora de carteira de ativos de 5 (cinco) outros fundos de investimentos administrados pela Administradora ou por suas afiliadas. Ademais, a Administradora poderá contratar a Gestora para que esta atue na gestão de carteira de ativos, incluindo o de ativos imobiliários, em benefício de outros fundos de investimentos a serem doravante constituídos.

Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum vínculo societário com o Auditor Independente e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Atualmente a Administradora encontra-se responsável pela administração de aproximadamente 2 (dois) fundos de investimento que são auditados pelo Auditor Independente. O Auditor Independente atua na auditoria do grupo CM, do qual a Administradora é integrante, em todo o território nacional. A política adotada pela Administradora atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

Relacionamento da Administradora com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum vínculo societário com o Custodiante e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Nesta mesma data, a Administradora não administra nenhum outro fundo de investimento custodiado e/ou controlado pela Custodiante.

Relacionamento da Administradora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Nessa mesma data, a Administradora não administra nenhum outro fundo de investimento cujo serviço de escrituração de cotas seja prestado pelo Escriturador.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Auditor Independente e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Atualmente, a Gestora não atua na gestão de carteira de ativos imobiliários de nenhum outro fundo de investimento auditado pelo Auditor Independente.

Relacionamento da Gestora com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Custodiante e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Nesta mesma data, a Gestora não atua na gestão de carteira de ativos imobiliários de nenhum outro fundo de investimento custodiado e/ou controlado pela Custodiante.

Relacionamento da Gestora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Na mesma data, a Gestora não atua na gestão de carteira de ativos imobiliários de nenhum outro fundo de investimento cujo serviço de escrituração de cotas seja prestado pelo Escriturador.

Relacionamento do Custodiante com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Custodiante não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Auditor Independente com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente não possui nenhum vínculo societário com o Custodiante e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Auditor Independente com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Conflito de interesses

Além das operações comerciais entre as partes descritas acima, não foram identificadas outras potenciais situações que possam ensejar conflito de interesses decorrentes dos relacionamentos entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administradora e Coordenador Líder:

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Sr. Fábio Feola / Pedro Carlos Jourdan

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, CEP 04547-004, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3842-1122 - **Fax:** (11) 3842-1122

E-mail: juridicodtvm@cmcapitalmarkets.com.br

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

Gestora:

HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Thiago Figueiredo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 2º andar - Torre B, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP

Telefone: (11) 4369-6100 - **Fax:** (11) 4369-6100

E-mail: thf@horusggr.com

Website: <https://horusggr.com/fundos/covepi/>

Custodiante:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

At.: Sr. Arthur Martins de Figueiredo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2172-2600

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

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

Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP: 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3072-6017

E-mail: atend.operacional.unidade3@itau-unibanco.com.br

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

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Centro, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, Bela Vista, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: <http://www.cvm.gov.br/>

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP

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

*Auditor Independente:***KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**

At.: Sr. Tiago Ruiz

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º andar - Torre A - CEP 04707-970, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3940-1500 - Fax: (11) 3940-1501

E-mail: truiz@kpmg.com.br

Website: <https://home.kpmg.com/br/pt/home.html>

*Consultores legais:***MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

At.: Dr. Nei Schilling Zelmanovits ou Dr. Thales Tormin Saito

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3150-7000 - Fax: (11) 3150-7071

E-mail: nsz@machadomeyer.com.br / tts@machadomeyer.com.br

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. ANEXOS

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO

ANEXO III - INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA 3ª EMISSÃO E DA OFERTA

ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO

ANEXO V - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

ANEXO VI - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2018,
ACOMPANHADO DO RESPECTIVO PARECER DO AUDITOR INDEPENDENTE

ANEXO VII - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR**

DATA, HORA e LOCAL: em 10.11.2016, às 10 hrs., na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – São Paulo (SP).

COMPOSIÇÃO DA MESA: Pedro Carlos Jourdan – Presidente
Eduardo Canto - Secretário



PRESENÇA: representantes legais da Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR (“Fundo”).

DELIBERAÇÕES: Os membros presentes resolvem, deliberar por realizar os seguintes atos:

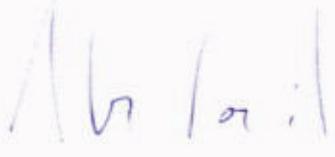
- I – Constituir o Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR (“Fundo”); e
- II – Realizar a inscrição do Fundo no CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

São Paulo (SP), 10 de novembro de 2016.


PEDRO CARLOS JOURDAN
Presidente


EDUARDO CANTO
Secretário

 
CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do Fundo

Eduardo Jun Nonaka
CPF: 183.088.338-12
Presidente
DTVM

Arthur Farne d'Amoed
Diretor de Administração Fiduciária
CPF: 118.812.467-60

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122 Fax: 3044 3547
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADEQUAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00**

Pelo presente instrumento particular, a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.671.743/0001-19, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.228.498, em sessão de 31 de julho de 1998, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 04 de junho de 2014, neste ato por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 (“Fundo”), cuja 4ª alteração e a consolidação do regulamento do Fundo foram aprovadas por ato particular da Administradora, datado de 3 de outubro de 2017, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1831303, em 3 de outubro de 2017;

RESOLVE, em cumprimento à Ação de Fiscalização CVM nº 17/2018 - GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/MF nº 26.614.291/0001-00) (“Ação de Fiscalização”), atender às exigências feitas pela CVM no âmbito da referida Ação de Fiscalização, nos termos da Cláusula 13.2 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), dos incisos I e II artigo 17-A da Instrução CVM 472:

(i) Aprovar a alteração da Cláusula 6.4 e das alíneas (a) e (b) da Cláusula 9.1.1 do Regulamento do Fundo para adequá-las às exigências feitas pela CVM no âmbito da Ação de Fiscalização;

(ii) Em razão da necessidade de adequação do Regulamento às exigências da CVM, conforme mencionado no item (i) acima, a Cláusula 6.4 e as alíneas (a) e (b) da Cláusula 9.1.1 do Regulamento ficam alteradas, passando a vigorar, respectivamente, com as seguintes redações:

“6.4. As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.horusggr.com, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.”

“9.1.1. (...)

a) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na seleção dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

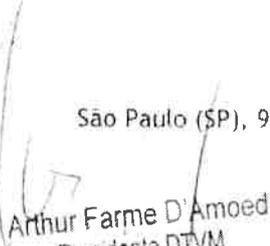
b) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na prospecção e originação dos Ativos;

(...)"

(iii) Aprovar a consolidação do Regulamento, tendo em vista as alterações acima, que passa a vigorar a partir da presente data, conforme o Anexo I ao presente Ato da Administradora.

Nos termos das Cláusulas 13.2 do Regulamento e do parágrafo primeiro do artigo 17-A da Instrução CVM nº 472, a adequação e consolidação do Regulamento aqui aprovada será devidamente comunicada aos atuais cotistas do Fundo.

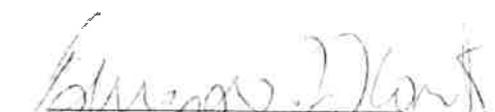
São Paulo (SP), 9 de janeiro de 2019.


Arthur Farnes D'Amoed
Presidente DTVM
CPF: 118.812.467-00


Fabio Feola
CPF: 077.566.048-57
Comercial

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, LTDA.

Testemunhas:


Nome: EDUARDO O. T. CAVITO
RG: 29.196.042-5


Nome: Edmilson Libanio Paule
RG: 97.207.244-4

ANEXO I

Regulamento Consolidado do Fundo

[restante da página intencionalmente deixado em branco]



**REGULAMENTO
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00**

**CAPÍTULO I
DO FUNDO**

1.1. O GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 ("Administradora"), gerido pela **GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, 466, 5º andar, Conj. 502, Ed. Corporate, Itaim Bibi, na Cidade de SÃO PAULO - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de gestão de fundos de investimento através do Ato Declaratório nº 10.555, de 26 de agosto de 2009 ("Gestora"), e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento").

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO**

2.1. As Cotas (conforme termo definido abaixo) do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.



CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, retrofit ou *sale and leaseback*) ("Contratos de Locação") ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento ("Ativos Imobiliários").

3.1.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os critérios de elegibilidade descritos abaixo:

- a) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- b) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;
- c) os imóveis devem ser comerciais;
- d) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- e) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

3.1.2. Para o desenvolvimento de sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

3.1.3. Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- a) prazo superior a 5 (cinco) anos;
- b) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (i) o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por agência de classificação de risco nacional ou internacional devidamente credenciada pela CVM para o

exercício desta atividade ("Agência de Classificação de Risco"), ou (ii) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;

- c) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
- d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245;
- e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;
- f) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245; e
- g) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula ("Cap Rate"):

$$\text{Cap Rate} = \text{Valor do Aluguel Anual} / \text{Valor do Imóvel} > \text{Cupom Médio da NTN-B Referência} + 3,0\% \\ (\text{três por cento})$$

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

3.1.4. Os critérios previstos nos itens (a), (b) e (g) da Cláusula 3.1.3 poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral. Os critérios previstos nos itens (c) e (d) da Cláusula 3.1.3 poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

3.1.5. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos de Renda Fixa" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos"). Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

3.1.6. Os resgates dos Ativos de Renda Fixa somente serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do Fundo;
- b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- c) investimentos em novos Ativos; ou
- d) distribuição mensal de rendimentos aos Cotistas.

3.1.7. O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

3.1.8. O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

3.3. Sem prejuízo do detalhamento feito na Cláusula 9.1 abaixo, competirá exclusivamente à Gestora a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o desempenho de suas funções.

3.4. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.5. Caso os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.6. O objeto do Fundo e sua política de investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.7. Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

CAPÍTULO IV

DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado.



4.5. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.5.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.5.2. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.5.3. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

4.6. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.7. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.8. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias ("BM&BOVESPA").

4.9. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9.1. A Administradora, ou integrantes do sistema de distribuição por ela contratados, fará a distribuição das Cotas do Fundo.

4.10. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelos recursos integralizados pelos Cotistas quando da subscrição das Cotas representativas da primeira emissão, nos termos do suplemento da primeira emissão anexo ao presente Regulamento ("Primeira Emissão").

4.10.1. A Primeira Emissão de Cotas será realizada por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400. As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela BM&BOVSESPA e, após o encerramento da oferta pública de distribuição, serão negociadas no mercado de bolsa da BM&BOVSESPA.

4.11. Sem prejuízo do disposto acima, na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que (a) o valor de emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes, (b) podem ser emitidas Cotas no valor total máximo de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), (c) os atuais Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, sendo que o prazo para seu exercício deverá ficar em aberto pelo prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, e (d) referido direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros.

4.11.1. As novas emissões de Cotas que não se enquadrarem nas condições previstas acima deverão ser objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá especificar seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que o valor de emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes.

4.12. Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Administradora em conjunto com a Gestora e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

4.13. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. O direito de preferência referido deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

4.14. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

4.15. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.16. O preço de integralização de cada Cota deverá ser o valor unitário das Cotas na primeira data de integralização da emissão questão ("Primeira Data de Integralização").

4.17. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, por ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência permitido, não sendo permitida a integralização em imóveis ou em direitos relativos a imóveis.

4.18. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralização de Cotas do Fundo, conforme estabelecido neste Regulamento, a liquidação de parcela das Cotas poderá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo. Nesta hipótese, a liquidação da Oferta poderá ocorrer por meio de recibo das Cotas.

CAPÍTULO V DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Contratos de Locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.2. O Fundo deverá 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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

5.2.1. Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário mensal para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

5.2.2. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.3. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos deste Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

5.2.4. Para fins de amortização de Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

5.2.5. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

5.2.6. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.



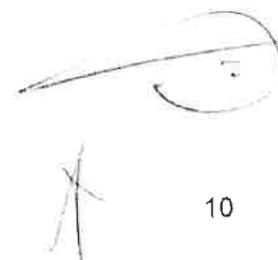
**CAPÍTULO VI
DA ADMINISTRAÇÃO**

6.1. Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo às demais obrigações impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

- a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- c) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- d) adquirir e alienar, conforme instruções da Gestora, os Ativos pertencentes ao Fundo;
- e) transigir;
- f) representar o Fundo em juízo ou fora dele; e
- g) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

6.2. A Administradora prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que respeitado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM 472 com relação a encargos do Fundo:

- a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- c) escrituração das Cotas;
- d) custódia de ativos financeiros;
- e) auditoria independente; e



f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição das Cotas;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, nas atividades descritas na Cláusula 9.3 abaixo; e
- c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos (a) e (b) acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.horusggr.com, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na Instrução CVM 472, nas demais leis, normas e regulamentações aplicáveis regulamentação e/ou no presente Regulamento, a Administradora deve:



11

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

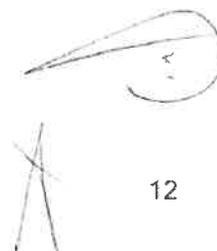
- (a) não integram o ativo da Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

III - 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 e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;



12

- V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;
- VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima, até o término do procedimento;
- VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;
- IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

- e) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m) realizar operações com derivativos; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.1. A vedação prevista no inciso (j) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO IX
DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Gestão: A Gestora desempenhará os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na política de investimento.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

- a) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na seleção dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- b) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na prospecção e originação dos Ativos;
- a) recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e
- b) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

9.2. O Fundo contratou a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.994, expedido em 14 de abril de 2010 ("Custodiante"), para prestação de serviços de custódia e controladoria das Cotas, bem como a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500 - 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ no. 61.194.353/0001-64 ("Escriturador"), para prestar o serviço de escrituração das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável e dos respectivos contratos de prestação de serviços. O Custodiante será responsável pela custódia e controladoria das Cotas, sendo o Escriturador responsável pela escrituração das Cotas.

9.3. O Fundo poderá contratar consultores especializados para desempenhar as seguintes atividades, sem limitação:

- a) preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação à Gestora;
- b) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;

- c) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- d) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Contratos de Locação;
- e) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;
- f) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;
- g) análise da matrícula do imóvel para verificação da cadeia de proprietários e identificação de credores com garantia real e penhoras averbadas;
- h) identificação de eventuais débitos imobiliários/ações de cobrança de condomínio ou de direito de vizinhança;
- i) identificação quanto à existência de locatários ou ocupantes no imóvel;
- j) acompanhamento e providências para a tomada de posse do imóvel ou, em caso de locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do bem;
- k) assessoria também no acompanhamento da revenda do imóvel a terceiros, fornecendo as informações e documentos relacionados à segurança da aquisição;
- l) mediante aprovação da Administradora, poderá propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- m) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo com relação:
 - (i) ao aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;
 - (ii) ao condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
 - (iii) ao controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;

- (iv) ao controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;
 - (v) ao controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos locatários com relação aos imóveis;
 - (vi) realização de vistorias nos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação; e
 - (vii) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;
- n) análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
 - o) realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
 - p) análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
 - q) indicação da faixa do valor de locação do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
 - r) realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação; e
 - s) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

9.3.1. Os honorários e despesas dos consultores especializados relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472 deverão ser pagas pelo Fundo, nos termos do Capítulo XI abaixo.

CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão

responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Administradora e a Gestora não serão responsabilizadas nos casos 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 eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.2. A Administradora e a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora e pela Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista na Cláusula 10.2 abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que a Administradora, a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI
DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

11.1. Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (a) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (b) (i) nos 3 (três) primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$10.000,00 (dez mil reais), (ii) do 4ª (quarto) ao 6º (sexto) mês contatos da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), e (iii) a partir do 6º (sexto) mês contato da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$17.000,00 (dezesete mil reais) ("Taxa de Administração").

$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA$$

onde:

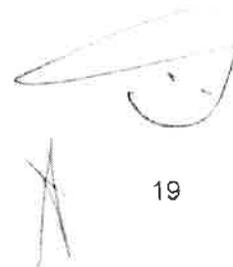
TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = (i) 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, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela BM&BOVSESPA (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

11.2. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora.

11.3. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o auditor independente, o Custodiante e consultor de serviços especializados, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.



CAPÍTULO XII

DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a:

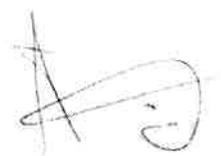
- a) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e
- b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

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



12.3.1. No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- b) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo;
- c) destituição ou substituição da Administradora, bem como a escolha de sua substituta;
- d) a emissão de novas Cotas, salvo na hipótese prevista na Cláusula 4.11 acima;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;



- g) eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- h) alteração do prazo de duração do Fundo;
- i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- j) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; e
- k) alteração da forma de cobrança e aumento da Taxa de Administração, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (a) da Cláusula 13.1 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.1.2. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

13.1.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, se aplicável; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da

necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. 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.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 13.12 abaixo.



24

13.12. As matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (i) e (k) da Cláusula 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

- a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) Cotistas; ou
- b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

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

13.13. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

13.13.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

13.13.2. Os Representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

13.13.3. Os deveres e responsabilidades dos Representantes dos Cotistas estão descritos na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM 472.

13.14. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.15. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.16. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- c) ser dirigido a todos os Cotistas.

13.16.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (a) acima.

13.16.2. A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

13.16.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

- a) reconhecimento da firma do 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.

13.16.4. A Administradora não poderá:

- a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.16.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;
- b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da

Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, conforme aplicável.

CAPÍTULO XV DO EXERCÍCIO SOCIAL

15.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte.

CAPÍTULO XVI DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

16.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

16.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e pela Gestora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

16.1.3. A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados.

16.1.4. A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

- a) venda, por meio de transações privadas, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;
- b) venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e
- c) entrega de Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.

16.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

16.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

16.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

16.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

16.4. A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.5. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I- no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- I- no prazo de 90 (noventa) dias: demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente

CAPÍTULO XVII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

17.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Administradora: www.cmcapitalmarkets.com.br.

17.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto, com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) o Cotista pessoa física que se tornar titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe deem o direito ao recebimento de rendimento superiores a 10% (dez por cento) não estará isento do Imposto de Renda.

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XVIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&BOVSESPA ("Dia Útil").

18.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

18.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472, podendo ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

18.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

18.6. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo (SP), 9 de janeiro de 2019.

Arthur Farne D'Amoed
Presidente DTVM
CPF 118.812.467-60

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fábio Feola
CPF- 077.566.048-57
Diretor Comercial

Anexo ao Regulamento do
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
("Fundo")

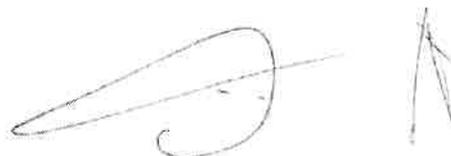
Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

Suplemento ao Regulamento do Fundo ("Suplemento"), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento do Fundo, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: [•].
- b) Quantidade de Cotas: 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: série única.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem) reais.
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
- i) Cancelamento das Cotas: O Fundo admite a subscrição parcial das cotas, respeitado o valor mínimo de subscrição descrito acima, de forma que, na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.
- j) Regime de distribuição: Melhores Esforços.
- k) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.
- l) Coordenador Líder da distribuição: A Administradora.

- m) Prazo de integralização: À vista.
- n) Preço de integralização: R\$100,00 (cem reais), por cota, na Data da Primeira Integralização.
- o) Forma de integralização das Cotas: moeda corrente nacional.
- p) Taxa de Ingresso: Não há.
- q) Amortização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão serão amortizadas a critério da Gestora.
- r) Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Primeira Emissão. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.
- s) Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.



ANEXO III

INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA 3ª EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 26.614.291/0001-00

("Fundo")



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS ("AGOE")
REALIZADA EM 3 DE DEZEMBRO DE 2018**

DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA: realizada aos 3 (três) dias do mês de dezembro de 2018, em segunda convocação, às 11:00 horas, no Hotel Tryp Iguatemi, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 150, Itaim Bibi, CEP 01.451-010.

MESA: presidente: Joaquim Fernando da Silva Ilá; e secretário: Renne F. Bueno

CONVOCAÇÃO: realizada por meio do Edital de Convocação Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, datado de 29 de outubro de 2018 ("Edital de Convocação"), nos termos do item 13.3 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliário ("CVM") nº 472, 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472").

ORDEM DO DIA: deliberar sobre a ordem do dia disposta no Edital de Convocação, nos termos do item 13.5.1 do Regulamento.

PRESENÇA: presentes cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 5,02% (cinco inteiros e dois centésimos por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, bem como os representantes legais da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e representantes legais da HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora").

DELIBERAÇÕES:

Reunidos, a Administradora deu início aos trabalhos, informando aos presentes sobre a instalação da AGOE e informando a todos sobre a lavratura da ata na forma de sumário.

Posteriormente, todos os Cotistas presentes, representando 5,02% (cinco inteiros e dois centésimos por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, declararam não ter impedimento de votar os itens constantes da ordem do dia da presente AGOE.

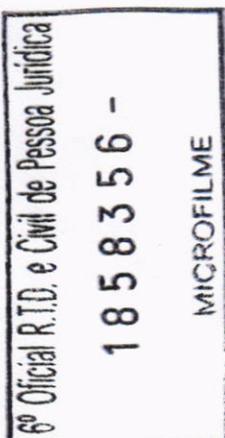
A AGOE deliberou, em sede de Assembleia Geral Ordinária:

- (i) aprovar, pela maioria dos Cotistas presentes, titulares de cotas representando 5,00% (cinco inteiros por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, sem dissidências, protestos ou declarações de votos vencidos, sendo que Cotistas representantes de

0,02%(dois centésimos por cento) das cotas em circulação do Fundo abstiveram-se de votar o presente item da ordem do dia, nos termos do artigo 18, inciso I, da Instrução CVM nº 472 e da Cláusula 13.1, alínea "a", do Regulamento, as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2018.

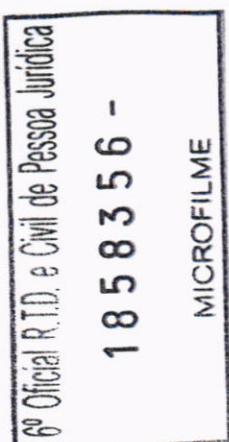
Em sede de Assembleia Geral Extraordinária:

- (ii) aprovar, pela unanimidade dos Cotistas presentes, titulares de cotas representando 5,02% (cinco inteiros e dois centésimos por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, sem dissidências, protestos ou declarações de votos vencidos, nos termos do artigo 18, inciso IV, da Instrução CVM nº 472 e das Cláusulas 4.11.1 e 13.1, alínea "d", do Regulamento, a emissão das cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente), a realização de oferta pública de distribuição das Cotas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM nº 400", respectivamente) e da Instrução CVM nº 472, e os principais termos e condições da Oferta, conforme detalhamento abaixo:
- (a) Valor total inicial da 3ª Emissão: R\$250.004.880,00 (duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais), sem considerar a possibilidade de distribuição da Quantidade Adicional de Cotas (conforme definida abaixo).
- (b) Quantidade de Cotas: 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas, sem considerar a possibilidade de distribuição da Quantidade Adicional de Cotas.
- (c) Quantidade adicional de Cotas: nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do gestor do Fundo ("Gestor") e do coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), em comum acordo, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, isto é, em até 442.800 (quatrocentas e quarenta e duas mil e oitocentas) Cotas, sem a necessidade de modificação da Oferta ("Quantidade Adicional de Cotas"). A colocação da Quantidade Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
- (d) Classe(s) das Cotas: classe única.
- (e) Quantidade de séries das Cotas: série única.
- (f) Valor nominal unitário das Cotas: R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), definido com base na média do valor patrimonial histórico do 1º (primeiro) dia útil dos últimos 12 (doze) meses das cotas do Fundo.
- (g) Custo unitário de distribuição: 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, correspondentes a R\$3,78 (três reais e setenta e oito centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), a serem acrescidos ao valor nominal unitário das Cotas, perfazendo o valor total, por Cota, de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos). O Custo



Unitário de Distribuição será utilizado para arcar com os custos de distribuição das Cotas. Caso, na ocorrência de distribuição parcial das Cotas, o Custo Unitário de Distribuição pago pelos investidores não seja suficiente para cobrir o custo efetivamente incorrido pelo Fundo na distribuição das Cotas, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente necessário para tanto. Caso, após o pagamento de todos os custos de distribuição haja algum valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

- (h) Distribuição parcial: nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que haja o compromisso de subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que as Cotas que não forem distribuídas serão canceladas, assegurado aos subscritores, em caso de distribuição parcial das Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Caso não ocorra a distribuição do Montante Mínimo, a 3ª Emissão será cancelada.
- (i) Quantidade mínima de Cotas a ser subscrita por cada investidor na 3ª Emissão: 10 (dez) Cotas, ressalvado que referida quantidade mínima de Cotas (i) poderá ser reduzida nas hipóteses que serão pormenorizadas no prospecto da Oferta ("Prospecto"), e (ii) não será aplicável aos Cotistas quando do exercício do direito de preferência.
- (j) Regime de distribuição: melhores esforços sobre a totalidade das Cotas da 3ª Emissão.
- (k) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, observado que o Coordenador Líder poderá diminuir o período de distribuição, desde que atingido o Montante Mínimo.
- (l) Coordenador Líder: o Coordenador Líder da Oferta será a própria Administradora, observado que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a sua atuação não caracteriza situação de conflito de interesses uma vez que os custos relacionados à distribuição primária das Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados com o Custo Unitário de Distribuição e, portanto, não irão onerar os atuais Cotistas do Fundo.
- (m) Registro de distribuição e negociação: as Cotas serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o término da Oferta, com a divulgação do anúncio de encerramento e mediante a obtenção de autorização pela B3 para o início de negociação das Cotas.
- (n) Público-alvo: poderão subscrever as Cotas os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros



veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, Cotistas ou não, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores, sendo vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.

- (o) Direito de preferência: aqueles que forem cotistas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta terão preferência na subscrição de Cotas, na proporção máxima de suas respectivas participações no patrimônio líquido do Fundo, na data de divulgação do anúncio de início da Oferta.
- (iii) aprovar, pela unanimidade dos Cotistas presentes, titulares de cotas representando 5,02% (cinco inteiros e dois centésimos por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, sem dissidências, protestos ou declarações de votos vencidos, a autorização para a Administradora praticar todos os atos necessários à implementação da Oferta, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos no item "(ii)" acima, (b) elaborar e divulgar o Prospecto da Oferta, firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta, e (c) submeter a Oferta a registro perante a CVM e a B3.

ENCERRAMENTO: Nada mais a ser deliberado, a assembleia foi encerrada, sendo a presente ata lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram a sua publicação com a omissão das assinaturas.

São Paulo, 3 de dezembro de 2018.

JOAQUIM FERNANDO DA SILVA ILÁ
Presidente

RENNE F. BUENO
Secretário

Arthur Farne D'Amoed
Presidente DTVM
CPF: 118.842.467-60

CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA
Administrador do Fundo

Fábio Feola
CPF: 077.566.048-57
Diretor Comercial

HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA
Gestor do Fundo

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1858356 -
MICROFILME



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial

Emol.	R\$ 10.387,50	Protocolado e prenotado sob o n. 1.858.510 em 04/12/2018 e registrado, hoje, em microfilme sob o n. 1.858.356 , em títulos e documentos. Averbado à margem do registro n. 1832330 São Paulo, 05 de dezembro de 2018
Estado	R\$ 2.952,24	
Ipesp	R\$ 2.020,64	
R. Civil	R\$ 546,71	
T. Justiça	R\$ 712,91	
M. Público	R\$ 498,60	
Iss	R\$ 217,72	
Total	R\$ 17.336,32	

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

[Handwritten Signature]

194 Radislau Lamotta - Oficial
Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE**GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ/MF nº 26.614.291/0001-00****Metodologia**

A metodologia aplicada para estimar a rentabilidade do FII deriva da análise de fluxo de caixa do fundo resultante (i) dos fluxos de caixa dos ativos que serão detidos pelo FII, que possuem contratos de locação atípicos de longo prazo (“Imóveis”); (ii) dos rendimentos esperados dos ativos de liquidez e; (iii) dos custos relacionados com a estruturação e manutenção do FII.

Contratos Atípicos de Locação

Todos os imóveis adquiridos ou a serem adquiridos pelo FII serão alugados por meio de contratos de locação atípicos com seus locatários (“Contratos Atípicos de Locação”), facilitando a projeção de fluxo de caixa durante a vigência de cada um dos contratos, cujo prazo mínimo de locação é de 5 (cinco) anos.

Os Contratos Atípicos de Locação não seguem a regulamentação disposta pela lei 8.245 de 1991 que rege a locação comum, sendo que a celebração dos Contratos Atípicos de Locação decorre do princípio da autonomia da vontade, encontrando respaldo no art. 455 do Código Civil Brasileiro.

Aos contratos não se aplicam as disposições da Lei de Locação, entre elas as que dispõem sobre a rescisão contratual e a revisão dos valores de locação. Os Contratos Atípicos de Locação trazem como regra multa rescisória no valor equivalente ao saldo do contrato em casos de rescisão anterior ao término, razão pela qual não se prevê a vacância dos ativos detidos pelo fundo.

Data base

Todas as projeções e cálculos apresentados possuem data base de novembro de 2018.

Horizonte de Investimento

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 10 (dez) anos ou 120 (cento e vinte) meses. Importante salientar que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Cenário Econômico

Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiros e de

capitais que venha a afetar de modo substancial os ativos imobiliários ou os ativos de liquidez, tais como: (i) alterações significativas nas taxas de juros; (ii) aumento significativo da inflação; (iii) eventos de desvalorização da moeda ou (iv) mudanças legislativas.

Fator Limitante - Aquisição dos Imóveis

Para a realização do estudo de viabilidade em questão, foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos fundamentais para a obtenção dos resultados apresentados. Caso essas condições não sejam atendidas podem alterar significativamente as conclusões do modelo, representando fator limitante ao uso do estudo. Avaliações de risco de crédito do locatário e cenários de stress macroeconômico são avaliados visando reduzir risco microeconômico das alocações.

As negociações para aquisição dos novos Imóveis apesar de estão em diferentes estágios de avaliação, mas ainda não foram finalizadas.

Descrição das Principais Premissas Adotadas

A seguir apresentamos as principais premissas utilizadas na projeção de fluxo de caixa, sendo divididas em: premissas de receita; premissas de investimento; premissas de custos e despesas; outras premissas.

Projeção em termos Nominais

As projeções de receitas de aluguel e despesas possuem reajuste anual de acordo com a inflação esperada para o período.

Os contratos de locação celebrados e a serem celebrados pelo Fundo possuem cláusula de reajuste anual de acordo com o índice de reajuste de preço IPCA.

O modelo adotado foi construído em termos nominais, ou seja, a partir do início do Fundo, o modelo considera projeções futuras de inflação aos quais os contratos de locação serão indexados. Dessa forma, a rentabilidade final para o investidor considera a rentabilidade em termos nominais.

Tomou-se como base a estimativa de IPCA constante da tabela abaixo para os anos de 2018 a 2028, de acordo com as projeções de mercado disponibilizadas pelo Banco Central do Brasil (data base: 30/nov/2018).

Ano	IPCA Esperado
2018	4,43% a.a
2019	4,22% a.a
2020	4,00% a.a
Entre 2021 e 2028	3,95% a.a

Valor dos Imóveis

HORUS
GGR

Utilizamos o valor dos Imóveis que compõe o portfólio atual do Fundo conforme valores de avaliação imobiliária apresentadas para fechamento de demonstrativos financeiros

Estimamos que os recursos líquidos obtidos no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da terceira emissão do Fundo (“Oferta”) seja de aproximadamente R\$250.004.880,00, sendo que R\$241.631.557,70 serão destinados para aquisição de novos Imóveis, incluindo os valores referentes ao pagamento dos tributos e taxas incidentes na compra, sendo certo que os custos da oferta serão arcados com o Custo Unitário de Distribuição (conforme termo definido na documentação da Oferta).

1.1 Premissas de Receita

As receitas do fundo compreendem os fluxos de recebimentos mensais atuais decorrentes dos Contratos Atípicos de Locação, conforme abaixo e o fluxo de recebimentos mensais originados dos novos Contratos Atípicos de Locação. O modelo considera que ao final de 10 anos de contrato, os ativos que comporão a carteira de Imóveis serão vendidos e o valor obtido na venda será distribuído aos cotistas, com o posterior encerramento do Fundo.

1.1.1 Premissas de Receita de Locação

Mensalmente, o Fundo receberá o valor de R\$3.792.857,03,00 devido à título de aluguel dos Imóveis atuais do Fundo. Mensalmente, o Fundo receberá o valor de R\$2.126.250,00 devido à título de aluguel dos Imóveis a serem adquiridos, totalizando o montante de R\$5.919.104,00 recebidos mensalmente à título de aluguel.

Locação após o vencimento dos Contratos Atípicos de Locação

O modelo prevê a venda dos Imóveis ao final do prazo de 10 (dez) anos de locação para cada um dos Imóveis que integrarão a carteira do fundo, sendo que os mesmos não sofrerão vacância, inadimplência e nem custos de relocação, considerando a atipicidade dos contratos de locação. Caso um contrato de locação seja firmado com prazo inferior a 10 (dez) anos, considera-se a locação renovada pelo prazo restante até que se atinja 120 (cento e vinte) meses a partir da data de janeiro de 2018.

1.1.1.1 Premissas de Venda de Ativos

Ao término do prazo de 10 anos de locação, considerou-se a venda dos imóveis ao *Cap Rate* de 9,50%. Calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{Cap Rate} = (\text{Valor de Locação Mensal} * 12) / \text{Valor do Imóvel}$$

Observação: o valor de locação dos imóveis considera o valor reajustado para a data de venda, considerando as projeções de inflação anteriormente apresentadas. 

I.II Premissas de Investimento

Os recursos captados junto aos investidores na Oferta serão utilizados para a aquisição de ativos imobiliários e pagamentos de despesas correlacionadas aos referidos ativos.

O valor a ser pago por cada um dos Imóveis deriva da estimativa de aquisição dos novos Imóveis.

I.III Premissas de Custos de Aquisição e Estruturação da Oferta

ITBI e taxas na compra do ativo

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) corresponde à aplicação de uma alíquota, na maioria das vezes de 2%, sobre o maior valor entre o valor venal do imóvel e o valor da transação, incidente em todas as operações.

Os valores estimados de ITBI são R\$4.615.992,00

O FII incorrerá ainda em despesas com registro da compra e venda dos Imóveis. O valor total estimado a ser dispendido com esses registros é de R\$150.000,00.

Custos de Estruturação da Oferta

Os custos associados à estruturação da oferta das cotas de terceira emissão do Fundo não foram considerados neste Estudo de Viabilidade, uma vez que são arcados diretamente pelos investidores através do pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

I.IV Premissas de Despesas Recorrentes

No prazo de existência do FII, o mesmo incorrerá em despesas recorrentes que serão pagas com os recursos gerados pelas receitas obtidas pelo Fundo. Há previsão de despesas mensais, bimestrais, trimestrais e anuais.

Taxa de Administração

A taxa de administração será paga mensalmente de acordo com o patrimônio líquido do fundo na porcentagem de 1,10% a.a.

Laudos de Avaliação

Os Imóveis detidos pelo Fundo deverão ser objeto de avaliação anual por empresa independente. Considerou-se um custo de R\$150.000,00 para a avaliação do portfólio de imóveis que compõe a carteira do fundo.

Auditoria

**HORUS
GGR**

Estima-se um custo anual de R\$150.000,00 para realização de auditoria do FII.

Taxas ANBIMA, CVM e BOVESPA

Corresponde a taxas de fiscalização do fundo, sendo projetado R\$15.036,94 pagos trimestralmente para a CVM; R\$875,30 pagos bimestralmente para ANBIMA e R\$9.385,00 para BOVESPA pagos anualmente.

Não foram consideradas despesas incorridas com as áreas vagas como provisões para despesas de limpeza, segurança, outras taxas (IPTU, taxa do lixo) das áreas vagas que devem ser assumidas pelos proprietários, haja vista que a análise não considera vacância dos imóveis dada a atipicidade e prazo dos contratos de locação celebrados e a serem celebrados pelo fundo. Admitimos, portanto, que durante o prazo dos contratos não incidirão despesas com encargos das áreas vagas ou inadimplência.

Os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados considerando que o fundo terá isenção desses tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de rendimentos.

É prerrogativa do fundo a contratação de serviço de consultoria especializada. O modelo não considera referida contratação.

RESUMO DAS DESPESAS RECORRENTES

Itens	Total	Periodicidade de Pagamento
Taxa de Administração	1,1% a.a	Mensal
Laudos de Avaliação	R\$ 150.000,00	Anual
Auditoria	R\$ 150.000,00	Anual
Taxa ANBIMA	R\$ 875,30	Bimestral
Taxa CVM	R\$ 15.036,94	Trimestral
Taxa BOVESPA	R\$ 9.385,00	Anual

I.V Premissas para excesso de caixa

Ao longo da existência do FII, os recursos disponíveis em caixa serão aplicados em ativos de renda fixa em bancos de primeira linha. Estima-se que a remuneração dos recursos disponíveis mensalmente em caixa obterão uma rentabilidade de 75% do CDI, sendo que o CDI foi estimado de acordo com as projeções de mercado disponibilizadas pelo Boletim Focus (data base: 30/nov/2018):

Ano	CDI Esperado
2018	6,39%

2019	6,39%
2020	8,39%
Entre 2021 e 2028	8,30%

Fatores de Risco

A elaboração do estudo em referência foi realizada pela Gestora.

Antes de subscrever as cotas do FII, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no prospecto da distribuição pública de cotas da 3ª (terceira) emissão do FII, composta por até 2.656.800 (dois milhões seiscientos e cinquenta e seis e oitocentas) cotas, com valor unitário de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos) cada, na primeira data de integralização, a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Prospecto”), em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, na página 50 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do presente estudo de viabilidade, e (ii) “Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial”, na página 45 do Prospecto, em razão do fluxo projetado e da taxa de retorno do Fundo poder ser negativamente impactados na hipótese de distribuição parcial das cotas de segunda emissão do Fundo.

Considerações Finais

A análise econômico financeira desenvolvida demonstra que, no cenário projetado, o investidor estaria remunerando seu capital acima dos patamares mínimos de atratividade fixados. Isso significa que o projeto agrega valor para os investidores, conforme se verifica.

Taxa de Retorno Estimada: 14,10% a.a.

Importante mencionar que o modelo apresenta estimativas e projeções que refletem premissas e projeções futuras, incluindo pressupostos que envolvem a conjuntura econômica e planos de operação. Não há qualquer garantia que os valores aqui contidos serão assegurados aos investidores.

Volume de Colocação de Cotas

Desde que observado o Montante Mínimo de Cotas, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e na rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscrições todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com

que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo, poderão ser adquiridos Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rentabilidade dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

No caso de captação do Montante Mínimo de Cotas, apenas ocorreria a aquisição de ativos imobiliários no montante de R\$30.000.000,00, além dos custos de ITBI e registros. Os custos estimados no caso de captação do Montante Mínimo de Cotas estão relacionados na tabela abaixo.

Itens	Total
ITBI	R\$600.000,00
Custos com Registros	R\$150.000,00
Total	R\$650.000,00

Além disso, a taxa de administração se manterá em 1,10% a.a. e o custo do laudo de avaliação é estimado em R\$9.000,00 para a aquisição do novo ativo imobiliário e, de R\$150.000,00 para todos os ativos do Fundo, incluindo aqueles que já foram objeto de aquisição. A taxa de auditoria se mantém a mesma, assim como as taxas recorrentes do Fundo.

Nesse cenário, a taxa de retorno estimada está em 11,60% a.a. Apresenta-se ao final do documento, fluxo de caixa anual estimado para caso de Distribuição Parcial.

Importante mencionar que o modelo apresenta estimativas e projeções que refletem premissas e projeções futuras, incluindo pressupostos que envolvem a conjuntura econômica e planos de operação. Não há qualquer garantia que os valores aqui contidos serão assegurados aos investidores.

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO



	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20
Receita Imobiliária												
Receita de locação	3.902.805	6.045.732	6.136.247	6.162.059	6.198.005	6.210.331	6.210.331	6.210.331	6.221.563	6.221.563	6.221.563	6.221.563
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	3.902.805	6.045.732	6.136.247	6.162.059	6.198.005	6.210.331	6.210.331	6.210.331	6.221.563	6.221.563	6.221.563	6.221.563
(-) Despesas	-800.187	-245.634.081	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.802	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-245.634.081	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.802	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	3.102.618	-239.587.349	5.450.445	5.520.555	5.572.203	5.583.826	5.419.529	5.583.826	5.595.761	5.580.059	5.595.761	5.595.059
(+) receitas financeiras	953.057	3.335	4.393	5.466	6.548	7.633	8.686	9.772	10.859	11.944	13.033	17.323
Resultado antes do IR/CSSL	4.055.675	-239.584.014	5.454.839	5.526.020	5.578.751	5.591.459	5.428.215	5.593.598	5.606.621	5.592.003	5.608.794	5.612.382
(-) Provisão de IR/CSSL												
Resultado Líquido	4.055.675	-239.584.014	5.454.839	5.526.020	5.578.751	5.591.459	5.428.215	5.593.598	5.606.621	5.592.003	5.608.794	5.612.382

	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Receita Imobiliária												
Receita de locação	6.270.341	6.287.685	6.386.716	6.412.042	6.447.311	6.459.405	6.459.405	6.459.405	6.470.426	6.470.426	6.470.426	6.470.426
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	6.270.341	6.287.685	6.386.716	6.412.042	6.447.311	6.459.405	6.459.405	6.459.405	6.470.426	6.470.426	6.470.426	6.470.426
(-) Despesas	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.801	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.801	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	5.470.154	5.661.181	5.700.914	5.770.537	5.821.509	5.832.900	5.668.604	5.832.900	5.844.624	5.828.921	5.844.624	5.843.921
(+) receitas financeiras	18.629	19.982	21.343	22.722	24.114	25.508	26.864	28.259	29.657	31.052	32.451	35.917
Resultado antes do IR/CSSL	5.488.783	5.681.162	5.722.257	5.793.260	5.845.623	5.858.408	5.695.467	5.861.159	5.874.281	5.859.973	5.877.074	5.879.839
(-) Provisão de IR/CSSL												
Resultado Líquido	5.488.783	5.681.162	5.722.257	5.793.260	5.845.623	5.858.408	5.695.467	5.861.159	5.874.281	5.859.973	5.877.074	5.879.839

	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
Receita Imobiliária												
Receita de locação	6.521.155	6.539.193	6.642.185	6.668.524	6.705.204	6.717.781	6.717.781	6.717.781	6.729.243	6.729.243	6.729.243	6.729.243
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	6.521.155	6.539.193	6.642.185	6.668.524	6.705.204	6.717.781	6.717.781	6.717.781	6.729.243	6.729.243	6.729.243	6.729.243
(-) Despesas	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.800	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.800	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	5.720.968	5.912.688	5.956.382	6.027.019	6.079.402	6.091.276	5.926.981	6.091.276	6.103.441	6.087.738	6.103.441	6.102.738
(+) receitas financeiras	37.372	38.875	40.389	41.922	43.468	45.018	46.527	48.077	49.631	51.181	52.736	54.291
Resultado antes do IR/CSSL	5.758.339	5.951.563	5.996.772	6.068.941	6.122.870	6.136.294	5.973.507	6.139.353	6.153.072	6.138.920	6.156.177	6.157.029
(-) Provisão de IR/CSSL												
Resultado Líquido	5.758.339	5.951.563	5.996.772	6.068.941	6.122.870	6.136.294	5.973.507	6.139.353	6.153.072	6.138.920	6.156.177	6.157.029

	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
Receita Imobiliária												
Receita de locação	6.782.001	6.800.760	6.907.872	6.935.265	6.973.412	6.986.492	6.986.492	6.986.492	6.998.413	6.998.413	6.998.413	6.998.413
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	6.782.001	6.800.760	6.907.872	6.935.265	6.973.412	6.986.492	6.986.492	6.986.492	6.998.413	6.998.413	6.998.413	6.998.413
(-) Despesas	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.799	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.799	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	5.981.814	6.174.256	6.222.070	6.293.760	6.347.610	6.359.988	6.195.693	6.359.988	6.372.611	6.356.908	6.372.611	6.371.908
(+) receitas financeiras	55.816	57.390	58.976	60.581	62.200	63.822	65.403	67.026	68.653	70.276	71.904	73.532
Resultado antes do IR/CSSL	6.037.630	6.231.646	6.281.046	6.354.341	6.409.809	6.423.810	6.261.096	6.427.014	6.441.264	6.427.184	6.444.514	6.445.440
(-) Provisão de IR/CSSL												
Resultado Líquido	6.037.630	6.231.646	6.281.046	6.354.341	6.409.809	6.423.810	6.261.096	6.427.014	6.441.264	6.427.184	6.444.514	6.445.440

	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Receita Imobiliária												
Receita de locação	7.053.281	7.072.791	7.184.187	7.212.675	7.252.348	7.265.952	7.265.952	7.265.952	7.278.349	7.278.349	7.278.349	7.278.349
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	7.053.281	7.072.791	7.184.187	7.212.675	7.252.348	7.265.952	7.265.952	7.265.952	7.278.349	7.278.349	7.278.349	7.278.349
(-) Despesas	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.798	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.798	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	6.253.094	6.446.286	6.498.385	6.571.171	6.626.546	6.639.447	6.475.154	6.639.447	6.652.547	6.636.845	6.652.547	6.651.845
(+) receitas financeiras	75.130	76.777	78.438	80.118	81.812	83.510	85.167	86.866	88.568	90.267	91.970	93.674
Resultado antes do IR/CSSL	6.328.224	6.523.063	6.576.823	6.651.289	6.708.358	6.722.957	6.560.321	6.726.313	6.741.115	6.727.112	6.744.517	6.745.519
(-) Provisão de IR/CSSL												
Resultado Líquido	6.328.224	6.523.063	6.576.823	6.651.289	6.708.358	6.722.957	6.560.321	6.726.313	6.741.115	6.727.112	6.744.517	6.745.519

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25
Receita Imobiliária												
Receita de locação	7.335.412	7.355.703	7.471.554	7.501.182	7.542.442	7.556.590	7.556.590	7.556.590	7.569.483	7.569.483	7.569.483	7.569.483
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/a mortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	7.335.412	7.355.703	7.471.554	7.501.182	7.542.442	7.556.590	7.556.590	7.556.590	7.569.483	7.569.483	7.569.483	7.569.483
(-) Despesas	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.797	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.797	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	6.535.225	6.729.198	6.785.752	6.859.678	6.916.640	6.930.085	6.765.793	6.930.085	6.943.681	6.927.978	6.943.681	6.942.978
(+) receitas financeiras	95.349	97.073	98.811	100.569	102.342	104.118	105.854	107.631	109.412	111.190	112.972	114.755
Resultado antes do IR/CSLL	6.630.574	6.826.270	6.884.563	6.960.247	7.018.982	7.034.204	6.871.646	7.037.716	7.053.093	7.039.169	7.056.653	7.057.733
(-) Provisão de IR/CSLL												
Resultado Líquido	6.630.574	6.826.270	6.884.563	6.960.247	7.018.982	7.034.204	6.871.646	7.037.716	7.053.093	7.039.169	7.056.653	7.057.733

	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26
Receita Imobiliária												
Receita de locação	7.628.829	7.649.931	7.770.417	7.801.230	7.844.140	7.858.854	7.858.854	7.858.854	7.872.263	7.872.263	7.872.263	7.872.263
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	7.628.829	7.649.931	7.770.417	7.801.230	7.844.140	7.858.854	7.858.854	7.858.854	7.872.263	7.872.263	7.872.263	7.872.263
(-) Despesas	-800.187	-626.505	-685.802	-633.404	-625.802	-626.505	-790.796	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-626.505	-685.802	-633.404	-625.802	-626.505	-790.796	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-626.505
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	6.828.642	7.023.426	7.084.614	7.167.825	7.218.338	7.232.349	7.068.057	7.232.349	7.246.460	7.230.758	7.246.460	7.245.758
(+) receitas financeiras	116.509	118.312	120.132	121.973	123.827	125.685	127.503	129.362	131.225	133.085	134.949	136.814
Resultado antes do IR/CSSL	6.945.150	7.141.738	7.204.746	7.289.798	7.342.165	7.358.034	7.195.560	7.361.711	7.377.685	7.363.843	7.381.409	7.382.571
(-) Provisão de IR/CSSL												
Resultado Líquido	6.945.150	7.141.738	7.204.746	7.289.798	7.342.165	7.358.034	7.195.560	7.361.711	7.377.685	7.363.843	7.381.409	7.382.571

	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	jan/27
Receita Imobiliária												
Receita de locação	7.933.982	7.955.928	8.081.233	8.113.279	8.157.906	8.173.208	8.173.208	8.173.208	8.187.153	8.187.153	8.187.153	8.187.153
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	7.933.982	7.955.928	8.081.233	8.113.279	8.157.906	8.173.208	8.173.208	8.173.208	8.187.153	8.187.153	8.187.153	8.187.153
(-) Despesas	-792.087	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.795	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-625.802
Despesas de Aquisição e Estruturação	-792.087	-626.505	-685.802	-641.505	-625.802	-626.505	-790.795	-626.505	-625.802	-641.505	-625.802	-625.802
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	7.141.895	7.329.423	7.395.431	7.471.774	7.532.103	7.546.703	7.382.413	7.546.703	7.561.351	7.545.648	7.561.351	7.561.351
(+) receitas financeiras	138.652	140.539	142.443	144.366	146.305	148.249	150.151	152.095	154.044	155.989	157.938	159.888
Resultado antes do IR/CSLL	7.280.547	7.469.962	7.537.873	7.616.140	7.678.409	7.694.952	7.532.563	7.698.798	7.715.395	7.701.637	7.719.289	7.721.239
(-) Provisão de IR/CSLL												
Resultado Líquido	7.280.547	7.469.962	7.537.873	7.616.140	7.678.409	7.694.952	7.532.563	7.698.798	7.715.395	7.701.637	7.719.289	7.721.239



	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27	jan/28
Receita Imobiliária												
Receita de locação	8.187.153	8.187.153	8.187.153	8.187.153	8.187.153	6.952.358	6.952.358	6.952.358	6.952.358	6.952.358	6.952.358	6.952.358
Venda De Imóveis	0	0	0	0	0	155.974.156	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	8.187.153	8.187.153	8.187.153	8.187.153	8.187.153	162.926.514	6.952.358	6.952.358	6.952.358	6.952.358	6.952.358	6.952.358
(-) Despesas	-800.187	-625.802	-625.802	-640.802	-625.802	-625.802	-790.794	-625.802	-625.802	-640.802	-625.802	-625.802
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-625.802	-625.802	-640.802	-625.802	-625.802	-790.794	-625.802	-625.802	-640.802	-625.802	-625.802
Despesas Recorrentes												
Resultado operacional	7.386.966	7.561.351	7.561.351	7.546.351	7.561.351	162.300.712	6.161.563	6.326.555	6.326.555	6.311.555	6.326.555	6.326.555
(+) receitas financeiras	161.795	163.746	165.697	167.645	169.598	171.239	172.839	174.480	176.123	177.762	179.405	181.048
Resultado antes do IR/CSSL	7.548.761	7.725.097	7.727.048	7.713.996	7.730.949	162.471.950	6.334.402	6.501.036	6.502.678	6.489.317	6.505.960	6.507.604
(-) Provisão de IR/CSSL												
Resultado Líquido	7.548.761	7.725.097	7.727.048	7.713.996	7.730.949	162.471.950	6.334.402	6.501.036	6.502.678	6.489.317	6.505.960	6.507.604

	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29
Receita Imobiliária															
Recém de locação	5.347.649	4.777.059	4.420.375	3.587.190	3.587.190	3.587.190	3.587.190	3.587.190	3.587.190	3.587.190	2.901.255	2.901.255	2.901.255	2.901.255	0
Venda De Imóveis	202.700.034	72.074.557	45.054.734	105.244.444	0	0	0	0	0	0	86.644.412	0	0	0	366.474.361
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) COFINS sobre receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação/mortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	208.047.683	76.851.615	49.475.109	108.831.635	3.587.190	3.587.190	3.587.190	3.587.190	3.587.190	3.587.190	89.545.667	2.901.255	2.901.255	2.901.255	366.474.361
(-) Despesas	-800.187	-625.802	-625.802	-640.802	-625.802	-625.802	-790.793	-625.802	-625.802	-640.802	-625.802	-625.802	-800.187	-625.802	-625.802
Despesas de Aquisição e Estruturação	-800.187	-625.802	-625.802	-640.802	-625.802	-625.802	-790.793	-625.802	-625.802	-640.802	-625.802	-625.802	-800.187	-625.802	-625.802
Despesas Recorrentes															
Resultado operacional	207.247.496	76.225.813	48.849.307	108.190.832	2.961.388	2.961.388	2.796.397	2.961.388	2.961.388	2.946.388	88.919.865	2.275.453	2.101.068	2.275.453	365.848.558
(+) receitas financeiras	182.243	183.337	184.342	185.133	185.928	186.723	187.477	188.272	189.068	189.860	190.483	191.106	191.685	192.308	190.118
Resultado antes do IR/CSSL	207.429.739	76.409.151	49.033.649	108.375.965	3.147.316	3.148.111	2.983.874	3.149.660	3.150.456	3.136.248	89.110.348	2.466.559	2.292.753	2.467.761	366.038.676
(-) Provisão de IR/CSSL															
Resultado líquido	207.429.739	76.409.151	49.033.649	108.375.965	3.147.316	3.148.111	2.983.874	3.149.660	3.150.456	3.136.248	89.110.348	2.466.559	2.292.753	2.467.761	366.038.676

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO

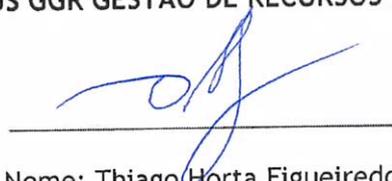


	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Receita Imobiliária											
Receita de locação	65.741.532	76.815.152	79.887.758	83.083.268	86.406.599	89.862.863	93.457.377	97.195.672	90.837.064	49.509.028	8.703.766
Venda De Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	155.974.156	511.718.181	366.474.361
(-) Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) PIS sobre Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) COFINS sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Depreciação/amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Depreciação/amortização	65.741.532	76.815.152	79.887.758	83.083.268	86.406.599	89.862.863	93.457.377	97.195.672	246.811.220	561.227.209	375.178.127
Resultado Bruto	(252.324.298)	(7.943.225)	(7.943.224)	(7.943.223)	(7.943.222)	(7.943.221)	(7.935.120)	(7.935.119)	(7.879.003)	(7.879.002)	(2.677.594)
(-) Despesas	(252.324.298)	(7.943.225)	(7.943.224)	(7.943.223)	(7.943.222)	(7.943.221)	(7.935.120)	(7.935.119)	(7.879.003)	(7.879.002)	(2.677.594)
Despesas de Aquisição e Estruturação											
Despesas Recorrentes	(186.582.766)	68.871.926	71.944.533	75.140.045	78.463.377	81.919.641	85.522.257	89.260.553	238.932.217	553.348.206	372.500.533
Resultado operacional	1.034.727	297.903	531.113	756.338	992.156	1.238.995	1.497.317	1.767.584	2.040.216	2.233.914	765.216
(+/-) receitas financeiras	(185.548.039)	69.169.829	72.475.646	75.896.383	79.455.532	83.158.636	87.019.574	91.028.137	240.972.433	555.582.120	373.265.748
(-) Provisão de IR/CSLL											
Resultado líquido	(185.548.039)	69.169.829	72.475.646	75.896.383	79.455.532	83.158.636	87.019.574	91.028.137	240.972.433	555.582.120	373.265.748

[página de assinaturas do estudo de viabilidade]

São Paulo, 30 de novembro de 2018

HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



Nome: Thiago Horta Figueiredo
RG: 20.509.464
Cargo: Diretor de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 4 de junho de 2014, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.671.743/0001-19, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 (“Fundo”), no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) cotas da 3ª (terceira) emissão (“Cotas da 3ª Emissão” e “3ª Emissão”, respectivamente) do Fundo, com valor unitário de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), perfazendo o montante total de até R\$250.004.880,00 (duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais) (“Oferta” e “Cotas”, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declarar que:

- (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas;
- (iii) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, na data de sua respectiva divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas do Fundo, da Administradora, das atividades Fundo, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas da 3ª Emissão do Fundo;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472; e



- (v) as informações prestadas pelo Fundo para divulgação do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira apresentado no âmbito do Prospecto da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 23 de janeiro de 2019.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
(na qualidade de Administradora do Fundo)

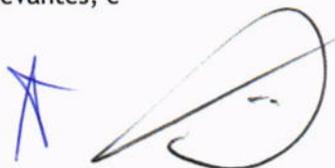
Nome: Arthur Farne D'Amoed
Cargo: Presidente DTVM
CPF: 118.812.467-60

Nome: Fábio Feola
Cargo: Diretor Comercial
CPF: 077.566.048-57

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 4 de junho de 2014, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.671.743/0001-19, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Coordenador Líder” ou “CM Capital”), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) cotas da 3ª (terceira) emissão (“Cotas da 3ª Emissão” e “3ª Emissão”, respectivamente) do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 (“Fundo”), com valor unitário de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), perfazendo o montante total de até R\$250.004.880,00 (duzentos e cinquenta milhões, quatro mil, oitocentos e oitenta reais) (“Oferta”), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declarar 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 fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira apresentado no âmbito do prospecto da Oferta (“Prospecto”), que integram o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém, na data de sua respectiva divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas da 3ª Emissão, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e



- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472.

São Paulo, 23 de janeiro de 2019.

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Na qualidade de Coordenador Líder da Oferta

Nome:

Cargo:

Arthur Farne D'Amoed
Presidente DTVM
CPF: 118.812.467-60

Nome:

Cargo:

Fábio Feola
CPF: 077.566.048-57
Diretor Comercial

ANEXO VI

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2018,
ACOMPANHADO DO RESPECTIVO PARECER DO AUDITOR INDEPENDENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras e Parecer do Auditor Independente

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2018, acompanhadas do parecer do Auditor Independente, podem ser obtidas na página da Administradora da internet, localizada no seguinte endereço:

http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/archives/GGRCOVEPI_Demontracoes_financeiras_junho_2018.pdf

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações trimestrais do Fundo

As informações trimestrais do Fundo, preparadas em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472, podem ser obtidas na página da Administradora da internet, localizada no seguinte endereço:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=26614291000100>

HORUS GGR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO DO

GGR COVEPI RENDA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO