

PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO

ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Prospecto")

CNPJ nº 47.240.631/0001-41

Registro CVM/SRE/RFI/2023/011, em 12 de maio de 2023

Código ISIN das Cotas: BROGHYCTF001

Código de Negociação das Cotas na B3: OGHY11

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



O **ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 47.240.631/0001-41 ("**Fundo**"), representado por seu administrador, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90 ("**Administrador**"). A carteira do Fundo é gerida pela **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 11.666, de 10 de maio de 2011 ("**Gestor**").

O Fundo está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 10.438.414 (dez milhões, quatrocentos e trinta e oito mil quatrocentas e quatorze) cotas ("**Novas Cotas**") e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "**Cotas**") nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução 160**"), pelo rito ordinário, integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Emissão**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 9,58 (nove reais e cinquenta e oito centavos) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de até **R\$ 100.000.006,12 (cem milhões, seis mil reais e doze centavos)** ("**Montante Inicial da Oferta**"), e contará com a possibilidade de emissão adicional de até 20% (vinte por cento) Novas Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**") a serem eventualmente emitidas, nos termos do artigo 50 e seguintes da Resolução CVM 160 e da Instrução CVM 472, bem como com a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o mínimo de 2.087.638 (duas milhões, oitenta e sete mil, seiscentas e trinta e oito) Novas Cotas ("**Montante Mínimo**"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$0,40 (quarenta centavos) por cada Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 9,98 (nove reais e noventa e oito centavos), aos respectivos subscritores, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**").

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme definido neste Prospecto); e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os investidores devem ler a seção de fatores de risco, nas páginas 9 a 28.

As informações contidas neste Prospecto estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.

O registro da presente oferta pública de distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

O Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta, se houver, da B3 e da CVM, indicadas na Seção 5, na página 29 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER

ÓRAMA

ADMINISTRADOR

BancoDaycoval

GESTOR

Ó|GR
ÓRAMA
GESTÃO DE
RECURSOS

ASSESSOR LEGAL

Lacaz Martins,
Pereira Neto,
Gurevich
& Schoueri.

ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1.	Breve descrição da Oferta.....	2
2.2.	Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	2
2.3.	Público Alvo.....	3
2.4.	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	3
2.5.	Valor Nominal Unitário e Custo Unitário de Distribuição	4
2.6.	Valor Total da Oferta e Mínimo da Oferta da Oferta	4
2.7.	Quantidade de Cotas.....	4
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	5
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	6
3.2.	Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	8
3.3.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	8
4.	FATORES DE RISCO	9
	Riscos do Fundo.....	10
	Riscos de perda de parte ou a totalidade do valor investido pelo Cotista e de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital	10
	Risco de crédito	10
	Fatores macroeconômicos	11
	Riscos relacionados à liquidez	11
	Riscos tributários	12
	Riscos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários (CRI).....	13
	Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	13
	Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	13
	Riscos relativos aos créditos imobiliários	14
	Riscos regulatórios	14
	Risco institucional.....	14
	Risco relativo às informações disponíveis sobre cotas de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”)	14
	Risco de desvalorização dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo	15
	Riscos do prazo.....	15
	Risco jurídico	15
	A instabilidade econômica resultante do impacto causado por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	15
	Riscos relacionados à liquidez da carteira de investimentos do Fundo	16
	Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI	16

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	16
Risco de o Fundo adquirir ativos onerados	16
Risco da marcação a mercado	16
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	16
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	17
Risco jurídico	17
Risco de desempenho passado	17
Risco decorrente de alterações do Regulamento	17
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	18
Riscos de prazo.....	18
Risco de concentração da carteira do Fundo	18
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	18
Risco de disponibilidade de caixa	18
Risco relativo à concentração e pulverização.....	18
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	19
Risco operacional	19
Risco de potencial conflito de interesse.....	19
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	20
Risco de governança.....	20
Risco relativo às novas emissões.....	20
Risco de restrição na negociação	20
Risco relativo à não substituição do Administradora, do Gestor ou do Custodiante.....	20
Risco de discricionariedade do Gestor e do Administradora na tomada de decisões de investimento	21
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	21
Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação.....	21
Risco de reclamações de terceiros	21
Risco de despesas extraordinárias	22
Riscos ambientais	22
Risco de desapropriação	22
Risco de sinistro.....	22
Risco de Derivativos	22
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos.....	22
Risco de vacância.....	22
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	23
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo	23
Risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo Poder Público	23
Risco de desastres naturais e não contratação ou suficiência de seguro	23
Riscos ambientais	23
Riscos relacionados à regularidade de área construída	24
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”).....	24
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	25

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	25
A importância do Gestor	25
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	25
Outros Riscos.....	25
Riscos da Oferta.....	25
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto	25
Risco de não concretização da Oferta	26
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento.....	26
Participação de pessoas vinculadas na Oferta	26
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	26
Risco de desligamento do Participante Especial	26
Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas.....	27
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos.....	27
Risco do Estudo de Viabilidade.....	27
Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta	28
Risco de Concentração	28
5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA.....	29
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	32
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	33
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	33
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	35
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	35
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	35
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	36
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	37
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	37
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	37
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	40
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	41
8.1.1. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada.....	41
8.1.2. Cotas do Lote Adicional.....	41

8.1.3.	Lote Suplementar	42
8.1.4.	Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	42
8.1.5.	Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	42
8.2.	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	42
8.3.	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	42
8.4.	Regime de Distribuição	43
8.4.1.	Plano de Distribuição	43
8.4.2.	Oferta Não Institucional.....	44
8.4.2.1.	Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	46
8.4.3.	Oferta Institucional	46
8.4.3.1.	Critério de Colocação da Oferta Institucional	47
8.4.4.	Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	47
8.4.5.	Período de Colocação.....	48
8.4.6.	Procedimento de Alocação	48
8.4.7.	Forma de Subscrição e Integralização.....	49
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	49
8.6.	Admissão à negociação em mercado organizado	49
8.7.	Formador de Mercado	50
8.8.	Contrato de Estabilização.....	50
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	50
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	51
9.1.	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro	52
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE	53
10.1.	Relacionamento Entre as Partes Envolvidas na Oferta	54
	Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escurador com os Coordenadores	54
	Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escurador com o Gestor.....	54
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	54
	Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder / Gestor.....	54
	Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador.....	54
11.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	55
11.1.	Contrato de Distribuição	56
11.1.1.	Condições Precedentes da Oferta.....	56
11.1.2.	Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais	57
11.1.3.	Participantes Especiais	57
11.2.	Custos da Oferta.....	58
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	60
13.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	62
13.1.	Anexos.....	63

13.1.1.Regulamento do Fundo	63
13.1.2. Estudo de Viabilidade.....	63
13.1.3.Informe Anual	63
13.1.4.Declarações de Veracidade	63
As declarações de veracidade prestadas pelo Administrador e pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 integram o presente prospecto como Anexo IV.	63
13.1.5.Ato do Administrador e Fato Relevante.....	63
13.2. Documentos Incorporados por referência	63
13.2.1.Demonstrações Financeiras	63
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	64
14.1. a 14.3. Identificação das Pessoas Envolvidas	65
Breve histórico dos Prestadores de Serviço	65
Coordenador Líder e Gestor	65
Administrador.....	66
14.4. Declaração de Informações e Esclarecimentos.....	66
14.5. Declaração de Registro do Emissor	66
14.6. Declaração de Veracidade das Informações	67
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	68
Regras de Tributação.....	69
Da Tributação dos Cotistas.....	69
(i) Cotistas residentes no Brasil	69
(ii) Cotistas residentes no exterior	70
Tributação aplicável ao Fundo.....	70
A) IOF/Títulos.....	70
B) IR	70
C) Outras considerações.....	71
16. ANEXOS	72
ANEXO I - Regulamento do Fundo.....	73
ANEXO II - Estudo de Viabilidade	126
ANEXO III - Informe Anual	158
ANEXO IV - Declarações de Veracidade do Item 14	163
ANEXO V - Ato do Administrador	169

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (“**Coordenador Líder**”) e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, bem como aos termos e condições do instrumento particular de alteração do Regulamento do Fundo datado de 27 de abril de 2023 (“**Regulamento**”) e desde que cumpridas as Condições Precedentes (adiante definido no item 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamentedeste Prospecto) estabelecidas no “Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª Emissão de Cotas do Órama High Yield Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Contrato de Distribuição**”).

A Oferta contará com a participação de uma ou mais instituições financeiras como coordenadores contratados (“**Coordenadores Contratados**” e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”). O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta para colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), fato este que será oportunamente comunicado ao mercado, mediante comunicado específico e republicação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

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

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças, vantagem ou restrição entre as Novas Cotas ou entre elas e as Cotas da Primeira Emissão), não possui subclasses, e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Banco Daycoval S.A. (“**Escriturador**”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, 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 das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata

o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Farão jus aos referidos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração de resultados. A política de distribuição de resultados do Fundo, de forma completa, está prevista no capítulo XXI do Regulamento.

2.3. Público Alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.008,30 (um milhão, oito mil reais e trinta centavos), equivalente a até 104.384 (cento e quatro mil trezentas e oitenta e quatro) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais”) ou (ii) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; as companhias seguradoras e sociedades de capitalização; os fundos patrimoniais; os fundos de investimento registrados na CVM; os investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias anteriores nos seus respectivos países de origem; bem como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.008,30 (um milhão, oito mil reais e trinta centavos), equivalente a pelo menos 104.385 (cento e quatro mil trezentas e oitenta e cinco) Novas Cotas (“Investidores Institucionais”, que em conjunto com os Investidores Não Institucionais serão denominados simplesmente “Investidores”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018 (“Resolução CVM 11”).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 é vedada a colocação de valores mobiliários para pessoas vinculadas no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração a opção de distribuição do lote adicional. A colocação de valores mobiliários para pessoas vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, acrescida do lote adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das instituições participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as instituições participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada

a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11 (“Pessoas Vinculadas”).

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (adiante definido no item 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente adiante), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Fundo é identificado para negociação das cotas na B3 sob o código OGHY11.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

2.5. Valor Nominal Unitário e Custo Unitário de Distribuição

Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da quarta Emissão, é equivalente a R\$ 9,58 (nove reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de março de 2023, nos termos do item 15.5.2. item “i” do Regulamento.

Preço de Emissão Atualizado: O Preço de Emissão não foi atualizado conforme possibilidade prevista no Ato do Administrador.

Taxa de Distribuição Primária: Adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, será devida taxa no valor de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,17% (quatro inteiros e dezessete centésimos por cento) do Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Preço de Subscrição: Assim, o valor total a ser pago por cada Investidor será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

2.6. Valor Total da Oferta e Mínimo da Oferta da Oferta

O Montante Inicial da Oferta será no valor de R\$ 100.000.006,12 (cem milhões, seis mil reais e doze centavos), correspondente a 10.438.414 (dez milhões, quatrocentos e trinta e oito mil quatrocentas e quatorze) Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo da Oferta será no valor de R\$ 20.000.001,22 (vinte milhões um real e vinte e dois centavos), correspondente a 2.087.638 (duas milhões, oitenta e sete mil, seiscentas e trinta e oito) Novas Cotas. Na hipótese de distribuição abaixo do Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Na hipótese de distribuição acima do Montante Mínimo e abaixo do Montante Inicial, deverá ser observado o procedimento previsto no item 8.1.1. adiante – Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada.

2.7. Quantidade de Cotas

Serão distribuídas, inicialmente, 10.438.414 (dez milhões, quatrocentos e trinta e oito mil quatrocentas e quatorze) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

A Gestora pretende destinar os recursos captados na Oferta para aquisição de Ativos (adiante definidos), identificados de forma ativa e discricionária, observada a política de investimentos do Fundo prevista no capítulo VI do Regulamento, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, ou seja, não há limite de aplicação por modalidade de ativo financeiro para o Fundo em (i) CRI, (ii) cotas de FIP Imobiliário, (iii) cotas de FII e (iv) cotas de FIDC Imobiliário.

Assim, com os recursos captados, o Gestor poderá realizar a alocação dos recursos em quaisquer um dos Ativos indicados abaixo visando o cumprimento do objetivo do Fundo que é a obtenção de renda e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido de acordo com a seguinte política de investimentos, em: (i) CRI emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) cotas de FII constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08; (iii) cotas de FIDC Imobiliário constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM nº 356/01 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) cotas de FIP Imobiliário constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08; (v) cotas de FIA Imobiliário que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08; (vi) LH; (vii) LCI; (viii) LIG; (ix) Títulos Públicos Federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (x) ações ou cotas de SPE cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08; (xi) CEPAC, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (xii) Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; ; (xiii) Ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08; (xiv) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, debêntures imobiliárias, cédulas de crédito imobiliárias, cotas de fundos de investimento, notas comerciais imobiliárias, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08 (“**Outros Títulos Imobiliários**”, sendo que todos os itens acima referidos em conjunto são denominados simplesmente como “**Ativos**”); e (xv) Imóveis, excepcionalmente, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“**Imóveis**”), em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos do Fundo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 e poderão ter sido objeto de ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

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

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555/14 (“**Investimentos Temporários**”).

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, nos termos deste Regulamento, sem qualquer limitação em relação à diversificação, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os investimentos acima referidos, em conjunto, denominados “**Ativos Financeiros**”).

O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

O Administrador e o Gestor poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- realizar operações classificadas como “day trade”, exclusivamente para negociação de (i) cotas de FII; (ii) CRI; (iii) LCI; (iv) LIG; (v) LH, e (vi) títulos públicos.

Caso o Gestor e o Administrador não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Para acompanhar a evolução da carteira do Fundo, o Investidor pode acessar os Relatórios Gerenciais mensalmente, disponíveis em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=47240631000141>

Sem prejuízo do disposto acima, conforme previsto no Estudo de Viabilidade o *pipeline* meramente indicativo de potenciais ativos alvo da Oferta, é atualmente composto por CRI com as seguintes características principais¹:

Ativo	Segmento	Localização	Indexador	Taxa	% PL
CRI 1	Energia	MG	IPCA+	12,50%	12,00%
CRI 2	Residencial	RJ	IPCA+	12,00%	12,00%
CRI 3	BTS	RS	IPCA+	11,50%	12,00%
CRI 4	Residencial	SP	IPCA+	11,50%	10,00%
CRI 5	Energia	RJ	IPCA+	11,00%	10,00%
CRI 6	Residencial	RS	IPCA+	11,00%	8,00%
CRI 7	Energia	BA	IPCA+	10,50%	8,00%
CRI 8	Logístico	SP	CDI+	5,25%	13,00%
CRI 9	Residencial	MG	CDI+	5,00%	10,00%
CRI 10	Logístico	ES	CDI+	4,75%	5,00%

¹Atualmente, a Gestora está em fase de análise e negociação dos CRI acima indicados, não tendo firmado nenhum compromisso o que não gera um vínculo ou garantia com a destinação de recursos da Oferta.

A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

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

Não há previsão de aquisição de Ativos em situação de conflito de interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS A CONFLITOS DE INTERESSE, LEIA O ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO.

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

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

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

4. FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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

Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou coordenadores das ofertas de Cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e os coordenadores das ofertas de Cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

Riscos do Fundo

Riscos de perda de parte ou a totalidade do valor investido pelo Cotista e de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, por todos os riscos previstos e não previstos neste Prospecto, o Fundo pode vir a perder parte ou a totalidade do valor investido pelo Cotista. Ainda, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de

pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. **O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento.**

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Fatores macroeconômicos

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

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

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

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são

constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além do mais, o Fundo teve suas Cotas recentemente listadas para negociação em bolsa, de modo que pode apresentar baixa negociação diária de Cotas.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

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

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

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

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Riscos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

O Fundo poderá ter em sua carteira de ativos relevante participação em certificados de recebíveis imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os certificados de recebíveis imobiliários poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos certificados de recebíveis imobiliários, do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos certificados de recebíveis imobiliários no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados, e do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

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

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá da performance dos Ativos no qual ele investe.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos adquirentes dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos Financeiros.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos aos créditos imobiliários

Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, aumento dos custos de construção, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Especificamente em relação à Instrução CVM 472, que regulamenta os FII, ela será revogada a partir de 02 de outubro de 2023, passando a vigorar a nova Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que trará diversas mudanças significativas para o mercado de fundos de investimento em geral, sendo certo que o anexo normativo que trata especificamente dos FII ainda não foi publicado na data deste Prospecto.

A CVM ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas exigências, licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco relativo às informações disponíveis sobre cotas de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”)

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

Risco de desvalorização dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

A instabilidade econômica resultante do impacto causado por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos, e aplicações financeiras. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Riscos relacionados à liquidez da carteira de investimentos do Fundo

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os FII, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. No momento da realização dos investimentos pelo CRI, as garantias podem não estar plenamente constituídas, o que deixará o Fundo mais exposto aos riscos de inadimplemento durante este período. É possível que venham a ser feitas exigências para constituição das garantias, que demorem ou inviabilizem os seus registros. Em um processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

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

Risco de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir imóveis direta ou indiretamente onerados, o que limita e diminui o valor e a disponibilidade de tal bem, podendo diminuir seu valor e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre

de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administradora e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Ademais o Fundo possui menos de 12 (doze) meses, que é o tempo mínimo recomendado para análise de desempenho, portanto, tal análise não é possível no momento do investimento no Fundo.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do 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.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administradora e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

O Gestor e o Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administradora.

Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administradora.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administradora e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem 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 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco relativo à não substituição do Administradora, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Administradora e/ou o Gestor e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administradora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administradora, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administradora e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Em seu parágrafo único, estabelece que: *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos imóveis que são lastro dos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo ou que sejam lastro dos ativos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que sejam lastro de seus ativos, 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, o Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. 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.

Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Risco de vacância

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, consequentemente, do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, consequentemente do Fundo.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Investimentos Temporários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo Poder Público

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, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e não contratação ou suficiência de seguro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis

riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em CRI. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Outros 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.

Riscos da Oferta

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem

prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para as Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

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

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

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

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

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados

que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

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

Risco de Concentração

Não há limitação de Novas Cotas que podem ser adquiridas por um único Investidor no Âmbito da Oferta. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Investidor venha a deter parcela substancial das Novas Cotas, passando tal Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Investidor minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo e estimativo dos principais eventos da Oferta Pública (“**Cronograma Tentativo**”):

Evento	Etapa	Data Prevista (1) (2) (3) (4)
1	1º Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e do pedido de admissão à negociação das Cotas na B3	01/02/2023
2	Análise CVM / Recebimento de Exigências	03/03/2023
3	Atendimento às exigências da CVM e B3	27/04/2023
4	Registro da Oferta na CVM	12/05/2023
5	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	02/08/2023
6	Divulgação de Comunicado sobre inclusão de Participantes Especiais e nova versão do Prospecto Definitivo e Anúncio de Início	26/10/2023
7	Data de Corte do Direito de Preferência	27/10/2023
8	Início do Período de Negociação e Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	01/11/2023
9	Encerramento do Período para Negociação do Direito de Preferência na B3	13/11/2023
10	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	14/11/2023
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	16/11/2023
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	17/11/2023
13	Data de Liquidação do Direito de Preferência	17/11/2023
14	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	20/11/2023
15	Início do Período de Subscrição	20/11/2023
16	Encerramento do Período de Subscrição	30/11/2023
17	Procedimento de Alocação	01/12/2023
18	Data de Liquidação	06/12/2023
19	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/01/2024

- (1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise. No caso de oferta submetida ao rito de registro ordinário, a modificação da oferta realizada após a concessão do registro da oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à aprovação prévia da CVM.
- (2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item 7.3. *Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*, página 37 deste Prospecto.
- (4) Eventuais novos “Períodos de Subscrição” e novas “Datas de Liquidação” poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição e poderá ser encerrada antes do referido prazo a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, em caso de colocação do Montante Mínimo da Oferta (“**Período de Colocação**”). Assim, eventuais novos “Períodos de Subscrição” e novas “Datas de Liquidação” poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, eventuais comunicados sobre períodos de manifestação, de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administrador: www.daycoval.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Serviços ao Mercado de Capitais”, em seguida clicar em “Informação ao Cotista” e pesquisar por “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Detalhes” e então escolher “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Coordenador Líder: <https://www2.orama.com.br/oferta-publica/oghy11-orama-high-yield-fii-2-emissao> (neste *website* selecionar o “Anúncio de Início” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecione 2023 e clique em “Acessar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundos Imobiliários”, clicar em “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3: www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 2ª Emissão” e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundos.NET: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

A Primeira Emissão do Fundo foi realizada sob o regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, estando sujeita a restrição às restrições de negociação nos mercados regulamentados de valores mobiliários previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, de acordo com o seguinte cronograma:

Informações por ativo									
Ticker	Código ISIN da liquidação	Especificação	Quantidade de Cotas	Data da Integralização	Data de Liberação do Lock-Up (Somente para ICVM 476)	Data da Conversão	Data de Liberação da Negociação	Pagamento de Rendimento Pro-Rata	Data da Divulgação do Rendimento
OGHY14	BROGHYR01M11	1ª LIQUIDAÇÃO	1.660.000	24/10/2022	23/01/2023	23/01/2023	24/01/2023	Sim	29/12/2022
OGHY15	BROGHYR02M10	2ª LIQUIDAÇÃO	375.000	23/11/2022	21/02/2023	23/01/2023	22/02/2023	Sim	29/12/2022
OGHY16	BROGHYR04M18	3ª LIQUIDAÇÃO	40.000	23/12/2022	24/03/2023	23/01/2023	24/03/2023	Sim	29/12/2022

A Primeira Emissão do Fundo foi encerrada em 27 de dezembro de 2022 e as cotas da primeira liquidação iniciaram a negociação em 23 de janeiro de 2023, não sendo possível, por este motivo, a apresentar o histórico de negociação das cotas em bolsa em um período anterior à referida data.

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
Fevereiro	R\$ 10,06	R\$ 10,23	R\$ 10,11
Março	R\$ 10,10	R\$ 10,17	R\$ 10,15
Abril	R\$ 10,11	R\$ 10,14	R\$ 10,13
Mai	R\$ 9,00	R\$ 10,07	R\$ 10,02
Junho	R\$ 9,30	R\$ 10,15	R\$ 10,02
Julho	R\$ 9,40	R\$ 10,51	R\$ 10,05

¹ Até 31 de julho de 2023.

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

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

De acordo com o item 15.5.3 do Regulamento no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas, na hipótese de deliberação por ato do Administrador), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas no fechamento do mercado do dia 27 de outubro de 2023 (“Data de Corte”), o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 5,030560964.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiros cessionários no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número

inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou os terceiros cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço do Escriturador:

BANCO DAYCOVAL S.A

Avenida Paulista, nº 1.793

Bela Vista, São Paulo – SP, CEP 01.311-200 At.: Erick Warner de Carvalho

Tel.: (11) 3138-0500

E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

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

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 41 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

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

Os cotistas que não subscreverem as Novas Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual no Fundo. Considerando o Montante Inicial da Oferta, referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 83,42.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/03/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/03/2023) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/03/2023) (R\$)
2.075.000	19.889.732,77	9,58

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	2.087.638	4.162.638	R\$ 39.878.072,04	R\$ 9,58	50,15%
2	10.438.414	12.513.414	R\$119.878.506,12	R\$ 9,58	83,42%
3	12.535.049	14.610.049	R\$139.964.269,42	R\$ 9,58	85,80%

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

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

O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de março de 2023, nos termos do item 15.5.2. item "i" do Regulamento.

A Oferta não foi modificada para atualização do Preço de Emissão e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos da Resolução CVM 160, as Novas Cotas subscritas na presente Oferta **não** estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3. As Novas Cotas serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da Oferta, a divulgação dos rendimentos pro rata e a autorização da B3.

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

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 9 a 28 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 28 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67, da Resolução CVM 160. A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de

requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160.

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 contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160. As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso. **Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação.** As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor ou Cotista, conforme o caso, está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) 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 rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições estabelecidas, importa no cancelamento do registro da oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70, da Resolução CVM 160.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista, conforme o caso, silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, serão devolvidos, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Procedimentos para Restituição de Valores**”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Definitivo, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

8.1.1. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador.

O Cotista ou o terceiro cessionário, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor poderão, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Cotista, o terceiro cessionário ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

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

8.1.2. Cotas do Lote Adicional

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 20.000.001,22 (vinte milhões um real e vinte e dois centavos ()), correspondentes a até 2.087.683 (duas milhões, oitenta e sete mil, seiscentos e oitenta e três) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito “Novas Cotas”.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das demais Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional.

8.1.3. Lote Suplementar

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

8.1.4. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

8.1.5. Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 105 (cento e cinco) Novas Cotas na Oferta (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.005,90 (mil e cinco reais e noventa centavos), considerando o Preço por Cota e R\$ 1.047,90 (mil e quarenta e sete reais e noventa centavos) considerando o Preço de Subscrição, salvo se ao final do Prazo de Colocação (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. O Investimento Mínimo por Investidor previsto acima não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 20% (vinte por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

A presente Oferta Pública é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3. Público Alvo deste Prospecto.

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

A Oferta foi aprovada por ato do administrador datado de 01 de fevereiro de 2023 e retificado em 27 de abril de 2023, conforme autorização prevista no item 15.5 do Regulamento que autoriza o Gestor a deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de cotas, na qual foram emitidas 2.075.000 (dois milhões e setenta e cinco mil) cotas, pelo valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada,

totalizando um montante de R\$ 20.750.000,00 (vinte milhões, setecentos e cinquenta mil reais) (“**Cotas da Primeira Emissão**”).

8.4. Regime de Distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “8.1.1 Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 41 deste Prospecto.

8.4.1. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados ou profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;
- (ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) a utilização de material publicitário independe de aprovação prévia pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, devendo, no entanto, ser enviados à CVM em até 1 Um Dia Útil após a sua utilização, nos termos do parágrafo 6º do artigo 12 da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;

- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoas Vinculadas, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano de Distribuição;
- (xv) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
- (xvii) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas; e
- (xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.4.2. *Oferta Não Institucional*

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 5.219.207 (cinco milhões, duzentos e dezenove mil, duzentas e sete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta ou até o Montante Mínimo da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA";**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção Distribuição Parcial, na página 41 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 46 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas no item 7.3. "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor", na página 37 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item 8.4.2.1. "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 46 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e no item 7.3. "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor", na página 37 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA PROPOSTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 9 A 28 DESTA PROPOSTA PARA AVALIAÇÃO DOS

RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

8.4.2.1. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas conforme o critério de alocação sucessiva e igualitária, de modo que os valores mobiliários sejam alocados um a um, de forma sequencial, entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, não sendo consideradas frações de Cotas. A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

No caso de um Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Não serão consideradas na alocação da Oferta Não Institucional, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.

8.4.3. Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a

quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, bem como nas demais hipóteses previstas nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção 8. “OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA” “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” (página 41);
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso “v” acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Pedido de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, item 7.3. “Eslarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 37 deste Prospecto.

8.4.3.1. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

8.4.4. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de

Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.4.5. Período de Colocação

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até 28 de janeiro de 2024.

8.4.6. Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou pedidos de subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, sem lotes máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, para a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme disposto neste Prospecto e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional ("Procedimento de Alocação").

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, e demais hipóteses previstas nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".

8.4.7. Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação das Novas Cotas definida no Cronograma Tentativo, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição. Considerando que não será utilizado boletim de subscrição, nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021 (“**Resolução CVM 27**”), o(s) Pedido(s) de Subscrição (i) conterà(ão) as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto. Será utilizado o pedido de subscrição das Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.008,30 (um milhão, oito mil reais e trinta centavos), equivalente a pelo menos 104.385 (cento e quatro mil trezentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, a serem celebrados durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. Desse modo, os termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme definida no item 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente deste Prospecto, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Não foi adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

É vedada a negociação das Novas Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, dos rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. Formador de Mercado

Não foi contratado o serviço de formador de mercado para a presente Oferta.

8.8. Contrato de Estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 105 (cento e cinco) Novas Cotas na Oferta (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.005,90 (mil e cinco reais e noventa centavos), considerando o Preço por Cota e R\$ 1.047,90 (mil e quarenta e sete reais e noventa centavos) considerando o Preço de Subscrição, salvo se ao final do Prazo de Colocação (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. O Investimento Mínimo por Investidor previsto acima não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



9.1. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro é o constante do Anexo II deste Prospecto.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE

10.1. Relacionamento Entre as Partes Envolvidas na Oferta

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas nesta Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com os Coordenadores

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, os Coordenadores e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com os Coordenadores.

O Administrador e os Coordenadores não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Gestor

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do FI-Infra, incluindo, mas não se limitando a cotas do ÓRAMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS INCENTIVADOS DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RENDA FIXA sob o inscrito no nº 46.420.627/0001-00 e do ÓRAMA INFRA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RENDA FIXA, inscrito no CNPJ sob nº 46.423.681/0001-00, o Administrador e o Gestor não mantêm outra forma de relacionamento.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

O Coordenador Líder é o Gestor do Fundo.

Nesse sentido, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 21, o Gestor pode atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja gestor. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é o Gestor do Fundo), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Cotas, o Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo que não participarem da oferta, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Gestor como Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder / Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder / Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder / Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente é responsável pela auditoria de outros fundos administrados pelo Administrador.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

11.CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços constantes da Seção “Identificação e Contato das Partes Envolvidas na Oferta” na página 65 deste Prospecto.

11.1.1. Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de início da Oferta cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes signatárias do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) manutenção de toda a estrutura de contratos, autorizações e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Emissor condição fundamental de funcionamento;
- (ii) obtenção pelo Emissor de todas e quaisquer aprovações, governamentais regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos da Emissão;
- (iii) preparação, aprovação e formalização, de forma satisfatória às Partes e aos assessores legais, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão;
- (iv) contratação e remuneração, em dia, pelo Emissor, dos prestadores de serviços, incluindo, sem limitação, os assessores legais;
- (v) fornecimento pelo Emissor, de todas as informações verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes necessárias para atender aos requisitos da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pela Coordenadora Líder, em conjunto com o Emissor, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto. O Emissor é responsável pela suficiência, correção, completude e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a indenizar a Coordenadora Líder por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inverdades, incorreções ou omissões;
- (vi) cumprimento pelo Emissor de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão, sem aprovação do Coordenador Líder;
- (vii) cumprimento, pelo Emissor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos da Emissão, exigíveis até a data de encerramento da Emissão;
- (viii) recolhimento, pelo Emissor, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3;
- (ix) suficiência, consistência, veracidade e correção de todas as declarações feitas pelo Emissor, incluindo aquelas constantes de quaisquer documentos relativos à Oferta;
- (x) atendimento aos requisitos aplicáveis previstos no Código ANBIMA;
- (xi) não ocorrência de qualquer mudança adversa relevante nos mercados financeiros ou de capitais local ou internacional que alterem a razoabilidade econômica da Emissão e tornem inviável ou desaconselhável, de forma justificada, a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui previstas;

- (xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (“Leis Anticorrupção”), conforme aplicável, pelas Partes.

A rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta. A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto, não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para fins da Resolução CVM 160.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes signatárias do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

11.1.2. *Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais*

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** equivalente a 1,0% (um por cento) sobre o montante efetivamente distribuído. Este valor deverá ser pago, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar (*gross up*), em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação; e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) sobre o montante efetivamente distribuído, observando os limites previstos no Contrato de Distribuição. Este valor deverá ser pago, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar (*gross up*), em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação e observada uma remuneração mínima de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem ao Contrato de Distribuição, observado que os Coordenadores deverão proceder ao pagamento da comissão devida aos Participantes Especiais na forma prevista no Contrato de Distribuição e em cada Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. Nesse caso, os Coordenadores deverão instruir para que os recursos sejam direcionados para pagamento diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores.

A remuneração será paga aos Coordenadores líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção do Imposto sobre a Renda - IR e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados aos Coordenadores, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto os acima expressamente mencionados), de forma que os Coordenadores recebam a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

11.1.3. *Participantes Especiais*

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, convidou as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do processo de distribuição, para participarem exclusivamente da Oferta Não Institucional. O Coordenador Líder convidará os Participantes Especiais por meio de Carta Convite, disponibilizada por meio da B3. Os Participantes Especiais que decidiram integrar o consórcio de distribuição e aceitarem os termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de

Distribuição serão indicados por meio de divulgação de comunicado ao mercado e atualização deste Prospecto Definitivo antes da Data de Corte.

Cada um dos Participantes Especiais poderá distribuir até o montante total destinado à Oferta Não institucional, sem distinção entre os Participantes Especiais e os Coordenadores na distribuição das Cotas. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por qualquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Resolução CVM nº 160 e no Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e no Código ANBIMA de Distribuição, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM nº 160, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente aos Investidores que com ele tenham realizado os Pedidos de Subscrição sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitido nos consórcios de distribuição sob a coordenação dos Coordenadores. Caso um Investidor já tenha efetuado o pagamento dos valores em contrapartida à subscrição das Cotas, os valores depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento do respectivo Pedido de Subscrição, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem os respectivos Pedidos de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

11.2. Custos da Oferta

Preço por Cota (em R\$)

Preço por Cota (R\$) ⁽¹⁾	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$)
9,58	0,40	4,17%	9,58

⁽¹⁾ Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

Custos da Oferta, a ser arcada com a Taxa de Distribuição Primária:

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$1.000.000,06	R\$0,10	1,0000%
Custo Impostos Comissão Coordenação	R\$106.806,87	R\$0,01	0,1068%
Comissão de Distribuição	R\$2.500.000,15	R\$0,24	2,5000%
Custo Impostos Comissão Distribuição	R\$267.017,17	R\$0,03	0,2670%
Taxa para registro na CVM	R\$35.996,99	R\$0,00	0,0360%
Publicação, Marketing, Roadshow	R\$50.000,00	R\$0,00	0,0500%

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Taxa de Análise na B3	R\$13.386,30	R\$0,00	0,0134%
Taxa de Distribuição de Cotas Padrão (Fixa)	R\$75.158,96	R\$0,01	0,0752%
Assessores Legais	R\$85.000,00	R\$0,01	0,0850%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$18.369,00	R\$0,00	0,0184%
Prospecto e Outras Despesas	R\$14.000,00	R\$0,00	0,0150%
Total de custos	R\$ 4.165.735,51	R\$0,40	4,1667%

⁽¹⁾ Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

⁽²⁾ Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de 100.000.006,12. Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional. O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

⁽³⁾ Todos os custos e despesas da Oferta, incluindo a Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão arcados pelo Fundo.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos Alvo que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento.

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR
REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

13.1. Anexos

13.1.1. Regulamento do Fundo

O inteiro teor do Regulamento do Fundo integra o presente prospecto como Anexo I, bem como acessando o seguinte caminho: Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.Net e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

O Regulamento do Fundo, vigente na data deste Prospecto, foi aprovado por ato do Administrador em 07 de outubro de 2022, no qual podem ser identificadas todas as informações previstas no artigo 15, inciso I a XXVI da Instrução CVM 472, a sua taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance (capítulo VII), as obrigações da Administradora (capítulo IX), dentre outras.

13.1.2. Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade integra este Prospecto como parte

13.1.3. Informe Anual

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo III deste Prospecto.

13.1.4. Declarações de Veracidade

As declarações de veracidade prestadas pelo Administrador e pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 integram o presente prospecto como Anexo IV.

13.1.5. Ato do Administrador e Fato Relevante

O Ato do Administrador e o Fato Relevante são constantes dos Anexos V e VI deste Prospecto.

13.2. Documentos Incorporados por referência

13.2.1. Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras relativas aos último exercício encerrado, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. a 14.3. Identificação das Pessoas Envolvidas

<p>Administrador, Custodiante e Escriturador</p>	<p>BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, 4º Andar CEP 01311-200, São Paulo - SP At.: Mercado de Capitais Tel.: (11) 3138-1764 Correio Eletrônico: adm.fundos@bancodaycoval.com.br Website: https://www.daycoval.com.br</p>
<p>Coordenador Líder</p>	<p>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 288, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ At.: Douglas Paixão Tel.: (21) 3797-8050 E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br/ douglas.paixao@orama.com.br Website: https://www.orama.com.br/</p>
<p>Gestor</p>	<p>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 288, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ At.: Felipe Cunha Telefone: (21) 3797 8037 E-mail: felipe.cunha@oramagestao.com.br</p>
<p>Assessor Legal</p>	<p>LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SHOUERI ADVOGADOS Rua Padre João Manoel, nº 923, 8º Andar CEP 01411-001- São Paulo - SP At.: Livia Maria Siviero Bittencourt Huh Telefone: (11) 3897-0527 E-mail: livia.siviero@laczmartins.com.br Website: www.laczmartins.com.br</p>
<p>Auditor Independente do Fundo</p>	<p>ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte conjunto 81, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP CEP 05543-907 At: Fabricio Aparecido Pimenta Telefone: (11) 2573-5656 E-mail: fabricio.pimenta@br.ey.com Website: https://www.ey.com/pt_br</p>

Breve histórico dos Prestadores de Serviço

Coordenador Líder e Gestor

A ÓRAMA foi constituída em 14 de janeiro de 2011 com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes.

A partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de

fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F).

Administrador

O Fundo é administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, conforme Ato Declaratório nº 17.552, expedido em 05 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90.

Responsável Técnico: Erick Warner de Carvalho: Formado em economia pela PUC-SP e com MBA em finanças pelo IBMEC, atua no mercado financeiro desde 2001. Neste período, foi diretor estatutário da Citibank DTVM e Santander DTVM por mais de oito anos. Atualmente é o diretor responsável pela área de Serviços ao Mercado de Capitais do Banco Daycoval S.A.

14.4. Declaração de Informações e Esclarecimentos

Para maiores informações ou esclarecimentos a respeito da classe de Cotas e a sua distribuição, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Coordenador Líder, nos endereços do item 14.1 acima, e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111,
andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.gov.br/cvm/pt-br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340,
andares 2º, 3º e 4º
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Para acesso a este Prospecto pelo Fundos.net, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar e acessar por “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento desejado).

14.5. Declaração de Registro do Emissor

O Emissor declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

14.6. Declaração de Veracidade das Informações

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as novas cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto nos Anexos IV e V, respectivamente.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Regras de Tributação

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Da Tributação dos Cotistas

(i) Cotistas residentes no Brasil

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, de acordo com as disposições da política de distribuição de resultados previstas neste Regulamento.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, tal tributo incidirá: (i) quando da amortização das cotas; (ii) em caso de alienação de cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das cotas, em decorrência da liquidação antecipada do Fundo, conforme o caso. Somente haverá incidência de imposto de renda se as cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

Cumprido ressaltar que, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, Inciso II da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá 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, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há retenção do imposto de renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do imposto de renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica - IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Os rendimentos e ganhos de capital serão considerados como receita financeira para as pessoas jurídicas e sujeitas à incidência do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS. No caso de pessoas jurídicas sujeitas ao regime não cumulativo, a receita financeira estará sujeita à alíquota combinada de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento). No caso de pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, a receita financeira somente estará sujeita à tributação se for vinculada à atividade da empresa, hipótese na qual estará sujeita à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

Somente haverá incidência de Imposto sobre Operações com Títulos ou Valores Mobiliários – IOF/Títulos na hipótese de cessão ou repactuação das cotas do Fundo antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento no Fundo. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor de cessão ou repactuação das cotas, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. A partir do 30º (trigésimo) dia da aplicação não há incidência de IOF.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo encontram-se isentos de tributação, desde que esteja observada a mesma regra de isenção prevista para o cotista residente. Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

Os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo estão sujeitos ao IR, salvo nos investimentos em ativos financeiros imobiliários listados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

16. ANEXOS

ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO

ANEXO II - ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO III - INFORME ANUAL

ANEXO IV - DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DO ITEM 14

ANEXO V - ATO DO ADMINISTRADOR

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO DO ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 47.240.631/0001-41

São Paulo, 27 de abril de 2023.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	8
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO.....	9
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	10
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	11
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	11
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO.....	15
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL.....	19
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	19
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	21
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES.....	22
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS.....	23
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	23
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES.....	24
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	24
CAPÍTULO XVI – RESGATES.....	28
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	28
CAPÍTULO XVIII – RISCOS.....	29
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS.....	29
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	30
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	32
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO.....	33
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO.....	34
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL.....	35
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	40
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO.....	41
CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL.....	43
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	43
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	43
CAPÍTULO XXX – FORO.....	43
ANEXO I -SUPLEMENTO.....	45
ANEXO II - FATORES DE RISCO.....	48

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

“Administrador”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, ou quem venha a substituí-lo.
“Ações Imobiliárias”	Ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada nos termos do Regulamento.
“Ativos”	Tem o significado a ele atribuído no item 6.1 deste Regulamento.
“Ativos Financeiros”	Tem o significado a ele atribuído no item 6.3 deste Regulamento.
“Ativos do Fundo”	Os Ativos, os Ativos Financeiros e os Imóveis, quando mencionados em conjunto.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado"	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
"CEPAC"	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"CRI"	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
"Código Civil Brasileiro"	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
"Contrato de Gestão"	Significa o " <i>Contrato de Gestão de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ", por meio do qual o Administrador, em nome do Fundo, contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados ao suporte na tomada de decisão de investimentos do Fundo.
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	BANCO DAYCOVAL S.A. , acima qualificado, devidamente habilitado para essa atividade.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Apuração"	Significa o Último Dia Útil de cada mês.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

"Data de Pagamento de Performance"	Significa: (i) Para o 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de junho de cada ano, com pagamento a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de julho do mesmo ano; e (ii) Para o 2º (segundo) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de dezembro de cada ano, com pagamento a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de janeiro do ano seguinte.
"Debêntures Imobiliárias"	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
"Dia Útil"	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
"Documento de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
"Escriturador"	BANCO DAYCOVAL S.A. , acima qualificado, devidamente habilitado para essa atividade.
"FIA Imobiliário"	Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08.
"FIDC Imobiliário"	Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM nº 356/01 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"FII"	Cotas de fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08.
"FIP Imobiliário"	Cotas de fundos de investimento em participação constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

"Formador de Mercado"	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
"Fundo"	ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
"Gestor"	ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 11.666, de 10 de maio de 2011, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, ou quem venha a substituí-lo.
"Imóveis"	Tem a definição prevista na Cláusula 6.2 abaixo.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
"Instrução CVM nº 356/01"	Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 555/14"	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"LCI"	Letras de Crédito Imobiliário.
"Lei nº 8.668/93"	Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"LH"	Letras Hipotecárias.
"LIG"	Letras Imobiliárias Garantidas.
"Oferta Pública"	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas destinada ao público em geral realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
"Oferta Restrita"	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas que venha a ser realizada exclusivamente a investidores qualificados ou profissionais, durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160.
"Ofertas"	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

“Outros Títulos Imobiliários”	Tem o significado a ele atribuído no inciso “xiii” do item 6.1 deste Regulamento.
“Patrimônio Líquido”	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos Ativos do Fundo e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo, bem como outros passivos, conforme regulamentação aplicável.
“Pessoas Ligadas”	Significam: (i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
“Prospecto”	Cada prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo.
“Resolução CVM nº 160”	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“SPE”	Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08.
“Taxa de Administração”	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
“Taxa de Gestão”	Tem o significado a ela atribuído no item 7.6 deste Regulamento
“Taxa de Performance”	Tem o significado a ela atribuído no item 7.7 deste Regulamento.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

“Valor de Mercado”	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.
---------------------------	---

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTÃO

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada pelo Gestor, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros, bem como auxílio e recomendação ao Administrador no tocante aos Imóveis, que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e dos Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto

que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea “j” do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços (i) de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de ativos que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (ii) de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, caso o Fundo venha a aplicar diretamente em imóveis e/ou empreendimentos imobiliários.

2.8.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos imóveis do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que detém a propriedade fiduciária dos ativos do Fundo.

2.8.3. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III – FUNDO E PÚBLICO ALVO

3.1. O **ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, região

pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

3.2. O Fundo destina-se 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 objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

3.3. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais>

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- a. praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos e dos Ativos Financeiros, exceto Imóveis, e ao cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- b. auxiliar, e caso aplicável recomendar, o Administrador na estratégia de investimento desinvestimento em ativos que sejam Imóveis;
- c. gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Imóveis e em que as atribuições do Gestor serão limitadas à recomendação à Administrador a respeito do investimento ou desinvestimento;
- d. identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos e dos Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, exceto Imóveis, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- e. realizar e recomendar ao Administrador: (a) celebração de contratos, negócios jurídicos e a realização de operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, incluindo àquelas que envolvam os Ativos e os Ativos Financeiros; e (b) o exercício de direitos relacionados ao patrimônio do Fundo às atividades do Fundo, observada a possibilidade de outorga, pelo Administrador, de procuração específica para a execução de qualquer dos atos indicados nos itens "a" e "b" acima em nome do Administrador, na qualidade de representante do Fundo;
- f. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- g. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- h. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

- i. conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- j. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos do Fundo, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- k. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- l. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor; e
- m. quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

4.1.1. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que estes adquiram os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

5.2. Para fins do Código ANBIMA e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10 de 23 de maio de 2019", o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa" no segmento "Títulos e Valores Mobiliários".

CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em (i) CRI emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) cotas de FII constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08; (iii) cotas de FIDC Imobiliário constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM nº 356/01 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) cotas de FIP Imobiliário constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08; (v) cotas de FIA Imobiliário que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM nº 472/08; (vi) LH; (vii) LCI; (viii) LIG; (ix) Títulos Públicos Federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (x) ações ou cotas de SPE cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08; (xi) CEPAC, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (xii) Debêntures Imobiliárias; (xiii) Ações Imobiliárias; (xiv) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, debêntures imobiliárias, cédulas de crédito imobiliárias, cotas de fundos de investimento, notas comerciais imobiliárias, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM nº 472/08 ("Outros Títulos Imobiliários", sendo que todos os itens acima referidos em conjunto são denominados simplesmente como "Ativos"); e (xv) Imóveis, exclusivamente no termos da Cláusula 6.2 abaixo.

6.2. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá detectar imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"), inclusive, em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos do Fundo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.3. Quando o Fundo for destinado a investidores em geral, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.4. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros ou Imóveis específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

6.5. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555/14.

6.5.1. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos na Instrução CVM nº 555/14 e na Instrução CVM nº 472/08, observado o item 6.5.2. abaixo, observado que não serão aplicados enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais nos termos do item 3.2. deste Regulamento os limites de concentração de que tratam o item 6.3. acima.

6.5.2. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.5.3., abaixo.

6.5.3. Caso o Gestor e o Administrador não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.6. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, o Administrador e o Gestor, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou do distribuidor das Cotas.

6.7. Durante o prazo previsto no item 6.5.1 acima e/ou com o objetivo de realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, nos termos deste Regulamento, sem qualquer limitação em relação à diversificação, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os investimentos acima referidos, em conjunto, denominados "Ativos Financeiros").

6.7.1. O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.8. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.9. O Administrador e o Gestor poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- a. observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- b. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- c. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- d. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e realizar operações classificadas como "*day trade*", exclusivamente para negociação de (i) cotas de FII; (ii) CRI; (iii) LCI; (iv) LIG; (v) LH, e (vi) Títulos Públicos.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

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

6.11. Caberá ao Gestor, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá, pela prestação dos serviços de administração, custódia e escrituração das Cotas, uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal por faixa do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IBGE ("IPCA - IBGE").

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração (% ao ano)	Mínimo Mensal
Até R\$ 100 milhões	0,15%	R\$ 15.000,00
Entre R\$ 100 e R\$ 250 milhões	0,12%	R\$ 15.000,00
Acima de R\$ 250 milhões	0,10%	R\$ 15.000,00

7.1.1. Não obstante a remuneração fixada na Cláusula 7.1. acima, o Administrador receberá, durante os (doze) primeiros meses do Fundo, remuneração fixa, no valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) referente a Taxa de Administração, sendo certo que após tal período, incidirá a remuneração prevista acima automaticamente.

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes a Taxa de Gestão (abaixo definida), Taxa de Performance (abaixo definida), e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

7.4. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

7.5. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador e de acordo com recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

7.6. O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos) ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Gestão"), a partir da data de início das atividades do Fundo, atualizada pela variação positiva do IPCA - IBGE.

7.6.1. A Taxa de Gestão será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Gestor, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

7.7. Além de parcela referente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação da Taxa DI, divulgada diariamente pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance será provisionado mensalmente a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de Cotas, e pago semestralmente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, nas Datas de Pagamento de Performance. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

VT Performance - Valor da taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance;

Índice de Correção - Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última Data de Apuração de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base - Valor inicial do patrimônio líquido contábil do FUNDO utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da Taxa de Performance e efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições Atualizadas)]$$

Onde:

Distribuições Atualizadas -

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

$$\sum_{i=m}^n \text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) \\ (1 + \text{Índice de Correção mês } i)$$

PL Contábil - Valor do patrimônio Líquido contábil na Data de Apuração da Taxa de Performance;

Rendimento mês:

i = Mês de referência

M = Mês de referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

7.7.1. Para os fins do cálculo de atualização do patrimônio líquido base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de rendimentos/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex-performance*.

7.7.2. Para a primeira emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

7.7.3. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; (ii) a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o patrimônio líquido base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

7.7.4. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito na Cláusula 7.7, acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da Taxa de Performance.

7.8. No caso de destituição e/ou renúncia do Administrador e/ou do Gestor: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, 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) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

7.8.1. Na hipótese de (i) destituição ou substituição do Gestor, sem Justa Causa (conforme abaixo definido); ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução da Taxa de Gestão, ou ainda, em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo, permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor da (a) Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; e (b) Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável) ("Taxa de Gestão por Substituição"). Ainda, devem ser observados os seguintes pontos:

a. Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição;

b. Para fins do disposto na Cláusula 7.8.1. acima, entende-se por "Justa Causa" a (i) atuação do Gestor com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor;

c. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que Assembleia Geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto; e (ii) permanecer no exercício das funções do Gestor até a sua efetiva substituição;

d. É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata a alínea "a" acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Gestor;

e. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas, nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador.

7.9. O Fundo não terá taxa de saída.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a. Considerando orientação do Gestor, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes delegados ao Gestor no presente Regulamento em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros;
- b. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- d. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- e. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- f. manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- g. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento;
- h. divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

- i. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l. conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- n. observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- o. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado.
- p. contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos "i" e "iii" da alínea "p" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

9.1.2. O Administrador será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, desde que analisados previamente pelo Gestor na forma do artigo 45, § 2º da Instrução CVM 472/08, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento. O Gestor será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos demais Ativos, que não os Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos demais Ativos, que não os Imóveis, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

9.2. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIAIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.1.1. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, mediante alteração do presente Regulamento, ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte do Gestor relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido na parte final do item 10.3 abaixo até que seja escolhido novo prestador de serviço para o Fundo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia ou destituição do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo Gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou Ativos Financeiros ou Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos, Ativos Financeiros e Imóveis que compoem o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor, ou do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando recursos 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 recursos captados no país;
- f. aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

- g. vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- j. constituir ônus reais sobre os Ativos ou Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- l. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- n. praticar qualquer ato de liberalidade;
- o. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a elas ligadas; e
- p. valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

11.2. A vedação prevista na alínea "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.

11.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS

12.1. Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

12.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "b" do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, aos Ativos Financeiros e Imóveis integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e a salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

14.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

14.2. Não poderá votar, nas Assembleias Gerais, o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, observadas as exceções previstas no parágrafo 2º do art. 24 da Instrução nº CVM 472/08.

CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

15.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

BancoDaycoval

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

A primeira emissão de Cotas foi realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, tendo sido encerrada em 27 de dezembro de 2022, e na qual foram subscritas e integralizadas 2.075.000 (dois milhões e setenta e cinco mil) cotas da primeira emissão, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 20.750.000,00 (vinte milhões e setecentos e cinquenta mil reais).

15.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional dos prazos e procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

15.3. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

15.4. Será permitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o Administrador deverá:

- I. devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- II. em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

15.4.1. Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- I. da totalidade das Cotas ofertadas; ou

II. de uma proporção ou quantidade mínima das Cotas originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo Fundo.

15.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

15.5.1. A Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas neste Capítulo XV, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

15.5.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.2.4. acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência preferencialmente: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e do Gestor). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

15.5.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.2.4. acima), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

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

15.5.5. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160 ou do ato que aprovar a Oferta Restrita, conforme o caso.

15.6. Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto no Capítulo XXIII deste Regulamento.

15.7. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

15.8. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

15.9. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando aplicável, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas Restritas conduzidas nos termos da Resolução CVM nº 160, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional ou investidor qualificado, conforme o caso, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

15.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

15.11. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, por meio de transferência eletrônica de recursos autorizado pelo BACEN, conforme o caso, nos termos do Boletim de Subscrição das Cotas ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

15.11.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição das Cotas, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Documento de Subscrição das Cotas.

15.12. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3

15.12.1. Para efeitos do disposto neste item 15.14, não são consideradas negociação das Cotas transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

15.13. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI – RESGATES, TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

16.2. Salvo deliberação diversa pela Assembleia Geral de Cotistas, não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída.

16.3. A cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor. O eventual saldo positivo decorrente da arrecadação da taxa de distribuição, após os pagamentos das respectivas custas e despesas, será revertido em benefício do Fundo.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

17.1. A apuração do valor dos Ativos do Fundo integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

17.2. O critério de apreçamento dos Ativos, Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

17.3. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por outra empresa especializada.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do Fundo, quando divulgado, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão o Administrador e o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo. Ainda que o Administrador e o Gestor 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.

18.2. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Anexo II a este Regulamento, bem como no Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

18.3. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

18.4. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

19.1. Além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação e mercado organizado de valores mobiliários, salvo se aprovado de forma diversa no ato que deliberar sobre a aprovação da nova emissão de Cotas do Fundo, nos termos do §4º do art. 47 da Instrução CVM nº 472/08.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.4 deste Regulamento.

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

19.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

19.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

20.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

20.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

20.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- b. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- c. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i. as demonstrações financeiras
 - ii. o parecer do Auditor Independente; e
 - iii. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- d. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- e. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- f. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

20.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- c. fatos relevantes;
- d. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- e. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- f. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

20.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

20.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

20.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

20.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

20.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave- pública.

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

21.1. Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização da Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver lucros 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.

21.2. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observando o disposto no item 21.1. acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

21.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.3. O percentual mínimo a que se refere o 21.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

21.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração de resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no 15.2.4. acima.

21.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

21.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

21.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis.

21.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas dos Ativos e/ou os Ativos Financeiros e/ou Imóveis deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

21.5.2. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas

CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

22.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

22.1.1. O Gestor exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

22.1.2. O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

22.1.3. O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

22.1.4. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://oramagestao.com.br/>

O GESTOR DESTA 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 DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

23.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

23.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

23.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

24.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico, e/ou disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

24.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

24.2.1. Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

24.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

24.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

24.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas e negociação.

24.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

24.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5 incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

24.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

24.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do item 24.10 abaixo ou do artigo 17-A, da Instrução CVM nº 472/08;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII. alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- IX. eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. o requerimento da insolvência do Fundo, conforme aplicável;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII. alterações na Taxa de Administração e/ ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

24.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

24.10. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

24.10.1. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

24.10.2. A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

24.11. Na assembleia geral, a ser instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista, as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria das cotas de titularidade dos Cotistas presentes, correspondendo a cada cota 1 (um) voto exceto para as matérias previstas nas alíneas "II", "III", "V", "VI", "VIII", "XII" e "XIII" da Cláusula 24.9 acima que serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria das cotas de titularidade dos Cotistas presentes, desde que essa maioria represente, no mínimo, (i) 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, na hipótese de ter o Fundo mais de 100 (cem) cotistas ou (ii) 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas, caso o Fundo tenha menos de 100 (cem) cotistas.

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

24.12.1. O pedido de que trata o item 24.12 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

24.12.2. O percentual de que trata o item 24.12 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

24.12.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.12 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.12.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

24.13. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

24.13.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- II. 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

24.13.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

24.13.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, a pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- a. ser Cotista;
- b. não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em ligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- c. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- d. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- e. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- f. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

24.13.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

24.13.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 4º, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

24.13.6. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observando:

- I. as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- II. as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

24.13.7. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 24.11. acima. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

24.13.8. Os percentuais de que trata o item 24.11 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

24.14. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

24.14.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 24.14, o Administrador 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.

24.14.2. Nas hipóteses previstas no 24.14, o Administrador pode exigir:

- 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.

24.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.14; II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
- II. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.14.2; e
- III. realizar operações classificadas como "*day trade*", exceto pelo disposto no item "(v)" da Cláusula 6.ª.

24.14.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

24.14.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- a. o Administrador ou Gestor;
- b. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- c. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d" da Cláusula 24.14.5 acima;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

25.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

25.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, 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

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- a. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- b. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

- c. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- d. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- e. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- f. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- g. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- h. alteração do Gestor ou Administrador;
- i. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- j. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- k. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- l. desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- m. emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

26.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

26.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a. caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo;
- b. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- c. ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

26.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

26.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, este último fora do ambiente de negociação da B3, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

26.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

26.4.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

26.4.3. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

26.4.4. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

26.4.5. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

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

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

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

26.6. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a. termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL

27.1. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

28.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

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

CAPÍTULO XXX – FORO

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

São Paulo, 27 de abril de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

ANEXO I – SUPLEMENTO DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Número da Emissão:	1ª (primeira) emissão de cotas.
Classe da Cota:	Única.
Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, até 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais).
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
Lote Adicional	Poderão ser colocadas, de forma adicional, até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, que perfazem 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, totalizando o montante de até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).
Investimento Mínimo:	Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
Preço de Subscrição	O Preço de Subscrição será o Valor da Cota, qual seja, R\$10,00 (dez reais).
Número de Séries:	Única.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, caput, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas	As Cotas serão subscritas utilizando-se (i) os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, ou, se aplicável, (ii) os procedimentos internos do Escriturador, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, observados, ainda, os procedimentos da B3.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (" <u>Investidores Profissionais</u> " " <u>Resolução CVM nº 30/21</u> ", respectivamente), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

ANEXO II – FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor 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.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, previstos nos Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, ressaltados os 5 (cinco) principais neste Regulamento:

Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente da rentabilidade dos créditos imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo, dos lucros obtidos com os Ativos, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou pela rentabilidade dos Ativos Financeiros.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Riscos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

O Fundo poderá ter em sua carteira de ativos relevante participação em certificados de recebíveis imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os certificados de recebíveis imobiliários poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos certificados de recebíveis imobiliários, do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos certificados de recebíveis imobiliários no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados, e do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

Riscos relativos aos créditos imobiliários

Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A339-AEAE-ACC6-4C28.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/A339-AEAE-ACC6-4C28> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: A339-AEAE-ACC6-4C28



Hash do Documento

35AAF68AD47379EA5C050BD81256F19A17A53D433FD232597E4A0919B4C3783E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/04/2023 é(são) :

- Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho - 097.700.506-28 em 27/04/2023 16:33 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 27 2023 16:33:17 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: 25.5739237 Longitude: -80.9871074 Accuracy: 120200.23056684429

IP 189.2.196.66

Assinatura:

Hash Evidências:

487D4CBA8B7143909722153F8A0709F2AA0235E5BC83E38E473AF70E55ECDB17

- Rafael Chiarelli Pinto - 370.472.478-58 em 27/04/2023 16:32 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 27 2023 16:32:53 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Assinatura:



Hash Evidências:

FD88C784261BDE7C7346306A0C90096411E8B652EC4ADBC2C8209C9CF9EE9A2F



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 47.240.631/0001-41

Pelo presente instrumento particular, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento multimercado organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 47.240.631/0001-41 (“**Fundo**”).

CONSIDERANDO:

- (i) As exigências formuladas pela DSEC/SSE nos termos do Ofício 20/2023/CVM/SSE/DSEC no âmbito do Processo nº 19957.001942/2023-39;
- (ii) O quanto previsto no item 24.10 do Regulamento que permite a alteração do Regulamento independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

RESOLVE, o Administrador, deliberar por aprovar:

- (i) Atualizar as referências às normas que não estão mais em vigor, como a Medida Provisória nº 1.103, que foi convertida na Lei nº 14.430/22, e as Instruções CVM nº 400 e 476, que foram revogadas pela Resolução CVM nº 160/22;
- (ii) Ajustar a redação dos itens 24.9 e 24.11 em decorrência das exigências da CVM;
- (iii) Inserir previsão sobre taxa de ingresso e de saída, nos itens 16.2 e 16.3 do Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente.

Este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

São Paulo, 27 de abril de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/15FF-2E56-1241-61B9> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 15FF-2E56-1241-61B9



Hash do Documento

75C8C7C2802CEB67732B6E6E9703FE4BA1C9FD6A5E3848B752158D83F719FA52

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/04/2023 é(são) :

- Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho - 097.700.506-28 em 27/04/2023 16:33 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 27 2023 16:33:14 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: 25.5739237 Longitude: -80.9871074 Accuracy: 120200.23056684429

IP 189.2.196.66

Assinatura:

Hash Evidências:

D29664CBCAB7B1DCEE96A47F9496FC31C6EB6530B648D5CBA86A14D815DD8613

- Rafael Chiarelli Pinto - 370.472.478-58 em 27/04/2023 16:32 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 27 2023 16:32:51 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Assinatura:



Hash Evidências:

C6A1AC39C4C0FD95129EA693BBD2FA1629CD3BE9F959A0ED6918AF9B0D29E42C



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O presente estudo de viabilidade é referente à **Oferta Primária de Classe Única da Segunda Emissão do Órama High Yield Fundo De Investimento Imobiliário** (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente). Este estudo foi realizado pela ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Gestora”), com o intuito de analisar a viabilidade da Oferta.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou no Prospecto Preliminar da Oferta.

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador, Gestora, Coordenador Líder ou ainda pela CVM.

Para realização deste estudo foram utilizadas premissas da Gestora referentes ao mercado de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e dos Ativos que integram a carteira do Fundo, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados pelo Banco Central do Brasil.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente estudo.

1. A tese de investimentos

1.1. O ciclo econômico e de mercado

Os ciclos não são regulares, dependentes ou previsíveis e, por isso, quem consegue entendê-los tem retornos superiores ao mercado. Para o investidor que está atento a essas variações, os ciclos deixam de ser forças incontroláveis e se tornam fenômenos que podem ser avaliados e usados no processo de alocação.

AVISO: O presente estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob quaisquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

1

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Para facilitar o entendimento, podemos separar o ciclo econômico do ciclo de mercado. Vamos descrever o ciclo econômico em quatro etapas: expansão, pico, contração e depressão. Essas fases ocorrem de forma recorrente na história com frequência e magnitude que dependem de diversas variáveis como taxas de juros, emprego, atividade, inflação etc.



Companhias, instituições financeiras, governos e indivíduos reagem a essas flutuações causando padrões de expansão e retração que se alternam ao longo do tempo. Dessa forma, também podemos identificar um ciclo próprio para o mercado e descrevê-lo em estágios: ascensão, distribuição, declínio e acumulação. Como os investidores antecipam os caminhos da economia e já se posicionam de acordo, os ciclos de mercado costumam anteceder os ciclos econômicos.



É quando operamos nos extremos que podemos esperar maior probabilidade de sucesso. Muitos investidores continuam tomando risco durante a fase de distribuição e evitando risco na fase de acumulação. Avaliar os ciclos de mercado ajuda a evitar esses vieses que surgem nos momentos de

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

2

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

inflexão. Quando o otimismo e os preços estão altos, deveríamos ser mais cautelosos. Quando o pânico cria barganhas, o posicionamento pode ser mais agressivo.

Não podemos afirmar quando uma fase do ciclo já acabou até que isso efetivamente aconteça, mas conseguimos inferir, mesmo que sem precisão, em que fase estamos e, conseqüentemente, para onde caminhamos.

Enquanto o Brasil chegou ao fim do aperto monetário e parece já estar na fase que antecede um período expansivo, os países desenvolvidos estão mais atrasados nesse processo. O descasamento entre o ciclo econômico do nosso país e o global cria oportunidades de alocação.

Se existe um setor que se beneficia da expansão da economia brasileira e da contração da economia global é o setor imobiliário, que combina demanda relacionada à economia doméstica com custos derivados de preços internacionais.

1.2. O setor imobiliário

No último ciclo de contração da economia brasileira, entre 2014 e 2017, o setor imobiliário brasileiro passou por uma dura crise setorial. No lado microeconômico, é válido destacar os motivos que nos levam a afastar do nosso cenário base a possibilidade de uma crise como a que aconteceu naquele período.

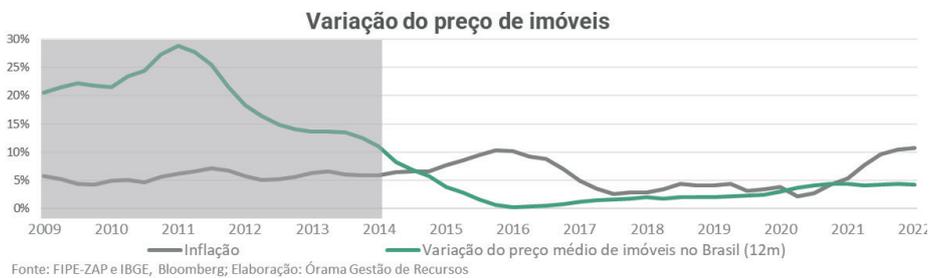
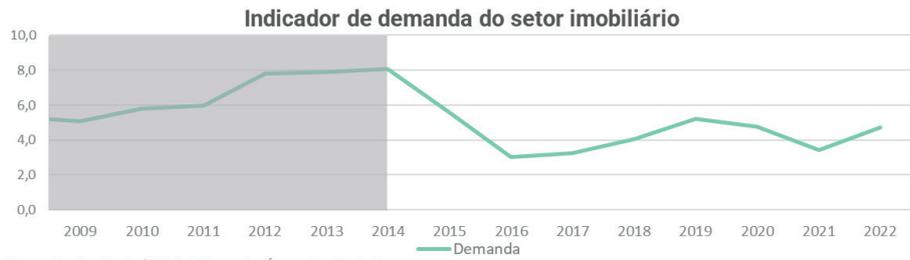
(i) Demanda e preço de imóveis

Entre 2007 e 2014 a forte demanda por imóveis causou uma subida acelerada dos preços, muito acima da inflação do período. Mesmo com uma melhora nos indicadores de demanda, estamos longe do nível de 2014 e a trajetória dos preços tem se mostrado saudável.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

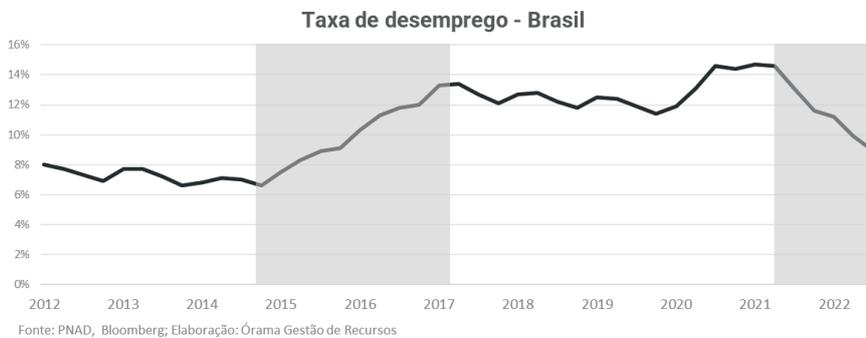
3

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(ii) Desemprego

Estamos observando a diminuição do desemprego, enquanto, entre 2015 e 2017 a taxa de desemprego saiu de 7% para 12%.



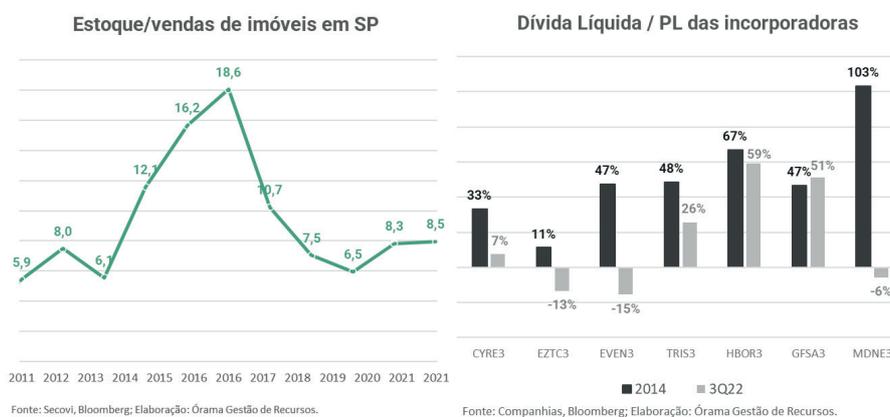
Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

4

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(iii) Estoques e endividamento das companhias

Os estoques de imóveis estão abaixo do nível de 2014, e o perfil de endividamento das companhias, mais adequado.



(iv) Distrato

A Lei 13.786/18, sancionada em 2017, disciplina o distrato de imóveis, protegendo a incorporadora e os compradores. Em 2015, quando as incorporadoras lidavam com a imprevisibilidade do judiciário, os distratos atingiram níveis recordes. A lei do distrato define que o desistente é reembolsado em apenas 50% do valor pago tornando a desistência unilateral pelo comprador do imóvel menos provável.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

Distratos (% das vendas)

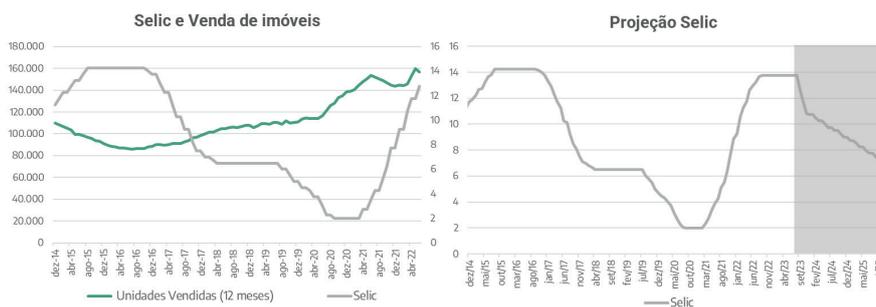


Fonte: Bloomberg (23/09/2022) / Abراین (Junho/2022). Elaboração: Órama Gestão de Recursos.

1.3. O contexto macroeconômico

A demanda por imóveis é cíclica e, portanto, fortemente correlacionada a variáveis econômicas como taxa de juros, nível de atividade e inflação.

O Brasil puxou a fila dos aumentos de juros entre as grandes economias mundiais a ponto de começar a interromper as altas, enquanto os Estados Unidos e a União Europeia ainda estão caminhando nesse processo. A expectativa de que a taxa básica de juros volte a cair é o primeiro vetor que enxergamos para investir no mercado imobiliário.



Fonte: Abراین (Junho/2022) / Quantum Axis (23/09/2022). Elaboração: Órama Gestão de Recursos.

Fonte: IBGE / BCB e Órama DTVM; Elaboração: Órama Gestão de Recursos

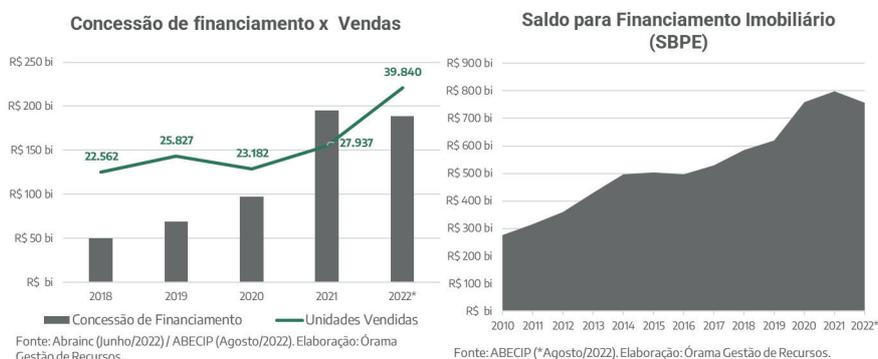
Mesmo que o custo do financiamento habitacional não oscile na mesma proporção da Selic, as variações da taxa básica de juros balizam as decisões dos bancos que emprestam dinheiro para as incorporadoras desenvolverem seus projetos e para os clientes comprarem a casa própria.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

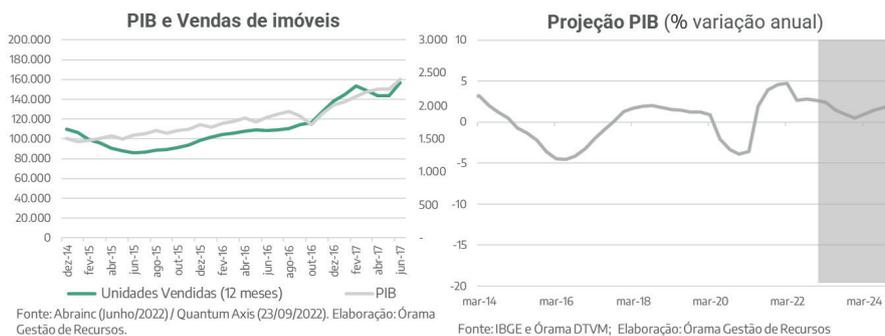
6

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

O desempenho do segmento residencial está diretamente relacionado ao poder de compra da população e, conseqüentemente, à disponibilidade de crédito e condições de financiamento. As concessões de financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) seguem impulsionando as vendas do setor e o saudável saldo da caderneta de poupança reduz riscos nessa frente.



Quanto ao nível de atividade da economia brasileira, apesar da expectativa de desaceleração, enxergamos o país em posição de destaque frente a seus pares globais o que deve guiar um nível de crescimento saudável para os próximos anos.

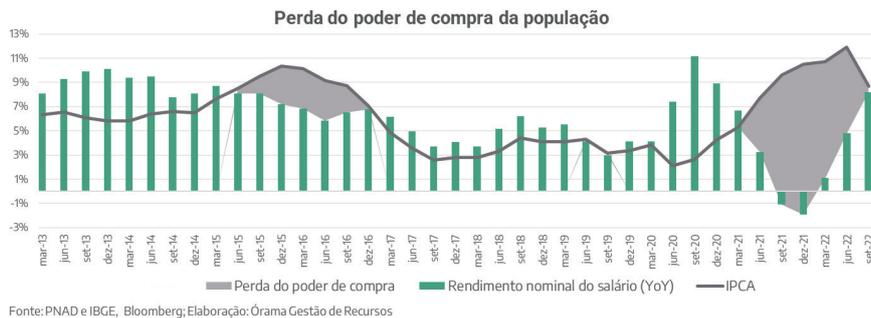


Nossa tese é fortalecida pelos dados de criação de emprego formal do Ministério do Trabalho que vêm superando as expectativas do mercado. Levantamento do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) apontou que, de janeiro a novembro de 2022, foram abertas 2,4 milhões de vagas de emprego com carteira assinada.

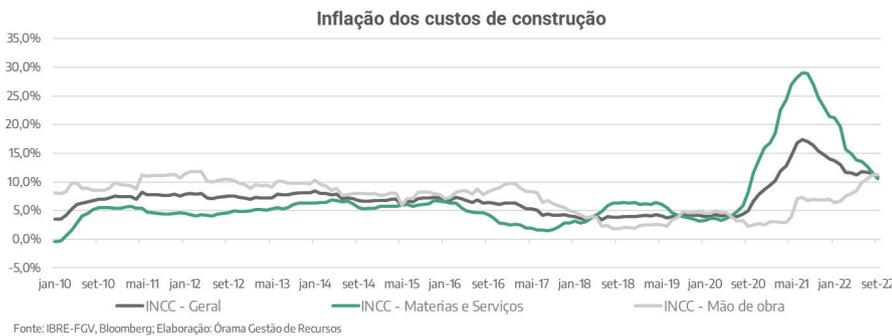
Nesse contexto, o alívio da inflação é o segundo vetor que enxergamos para o setor pelo impacto esperado, tanto na demanda doméstica, quanto nos custos das incorporadoras.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

Do lado da demanda doméstica, o processo de arrefecimento da inflação ajuda a recuperação do poder de compra das famílias, após dois anos de forte impacto negativo.



Do lado da oferta, o arrefecimento da inflação de custos de construção melhora a perspectiva para as margens das incorporadoras e viabiliza um número maior de projetos imobiliários.



O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) de materiais e serviços foi o maior detratador para as margens das incorporadoras nos últimos anos devido ao aumento do preço de commodities negociadas no mercado internacional. Com o aumento de juros nos países desenvolvidos, nossa expectativa é de que os custos de construção continuem em uma trajetória positiva.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

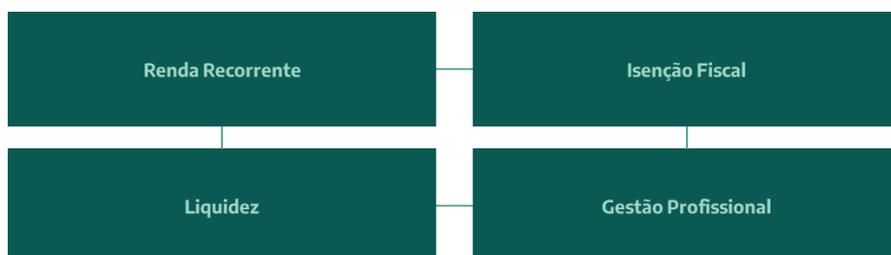
8

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

1.4. Fundos Imobiliários

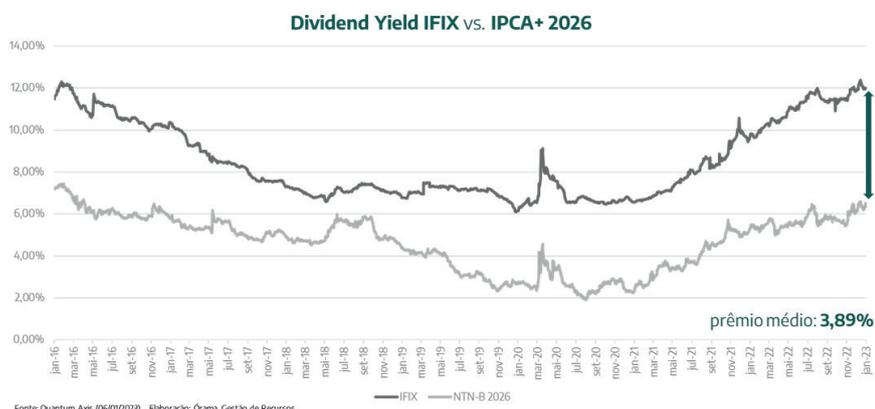
Os FIIs podem investir em diferentes ativos derivados do setor imobiliário: imóveis diretamente, cotas de outros fundos (FIIs, FICs imobiliários, FIPs imobiliários), ações imobiliárias, LCIs (Letras de Crédito Imobiliário) e CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários).

Nos últimos anos observamos um crescimento expressivo desta classe de ativos, devido principalmente às vantagens que apresentam:



1.4.1. Oportunidades

O prêmio dos fundos imobiliários, medido pela diferença entre o *dividend yield* do IFIX e a taxa da NTN-B 26, atingiu a máxima dos últimos 6 anos durante o 2º semestre de 2022, ultrapassando 6,4%. Após um fechamento nos últimos meses do ano, iniciou 2023 em 5,65% frente a média histórica de 3,89%.



Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

9

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

A correlação negativa entre o IFIX e a Selic fortalece nossa tese de que estamos no melhor momento para investir no mercado imobiliário.



1.5. Certificado de Recebíveis imobiliários

1.5.1. Tipos de CRI

Os CRIs são títulos de crédito privado lastreados em recebíveis imobiliários. A criação deste produto vem de 1997, e surge como uma alternativa de financiamento ao setor imobiliário através do mercado de capitais. Desde então vimos diversos tipos de operações surgindo, tendo como base os seguinte tipos de risco:

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

10

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(i) **Pulverizado**

O risco de crédito está pulverizado em diversos devedores. Estas operações podem ter como lastro os recebíveis de contratos de venda de unidades residenciais, frações de empreendimentos de multipropriedade, ou até mesmo contratos de aluguel de diferentes lojistas em shoppings.

Exemplo: CRI Pulverizado



(ii) **Corporativo**

Trata-se do risco de crédito concentrado em um único devedor. Neste caso, deve ser analisado o balanço da empresa e sua capacidade de pagamento. O CRI pode ser emitido para financiar a incorporação de um projeto ou antecipar o fluxo de aluguéis de um único inquilino.

Exemplo: CRI Corporativo (Aluguel)



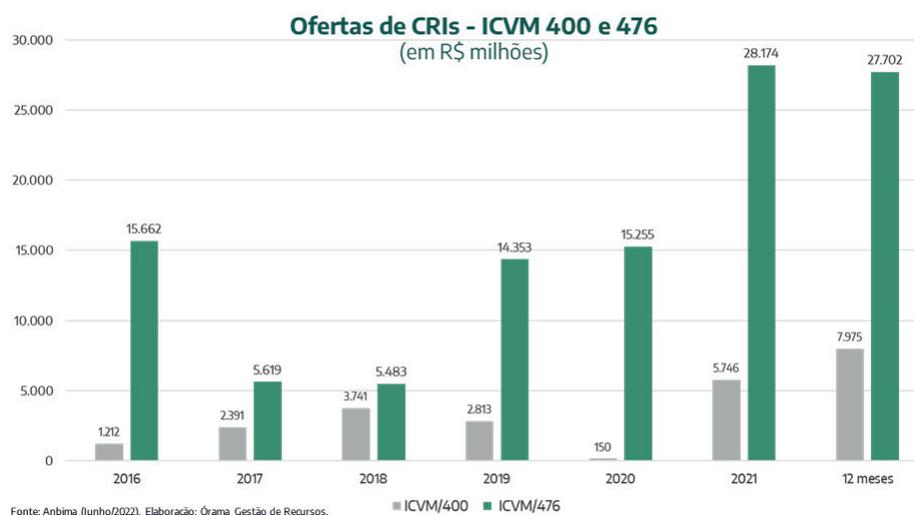
Neste contexto, em linha com alguns exemplos mencionados acima, os CRIs são emitidos em diferentes segmentos:

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

- Incorporação Residencial
- Loteamento
- Multipropriedade
- Shoppings Centers
- Lajes Corporativas
- Galpões Logísticos/ Industriais
- Geração Distribuída: segmento mais recente que vem sendo acessado pelos *players* através de CRIs. A estrutura financia o desenvolvimento dos projetos, com lastro nos recebíveis futuros de contratos de energia. Na seção a seguir, apresentamos mais detalhes sobre este mercado.

Em todos os casos, as operações podem incluir garantias que protegem os credores em casos de *default*, como por exemplo: alienação fiduciária de imóveis, cessão de recebíveis, fiança bancária, aval de sócios, fundo de reserva, etc.

1.5.2. Oportunidades

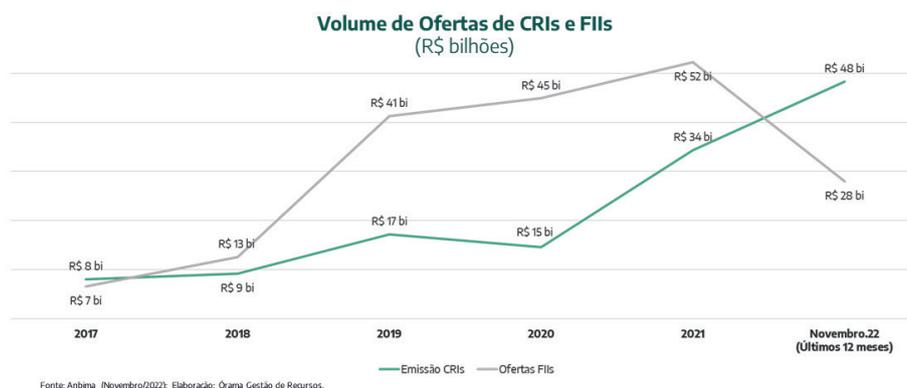


Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

12

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Na renda fixa, o aumento das ofertas de CRIs, aliada à redução na captação de fundos imobiliários traz um descasamento de oferta e demanda que tem contribuído para o aumento do prêmio desses títulos.



Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

13

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

2. A Órama Gestão de Recursos

A Órama nasceu com o objetivo principal de democratizar investimentos. Como uma das pioneiras a oferecer investimentos digitais no Brasil, começou sua história com a oferta de fundos espelhos e, em 2018, após quatro anos oferecendo fundos de terceiros, se tornou a plataforma com mais fundos disponíveis para seus clientes.

Para conseguir estar sempre à frente dos movimentos da indústria de fundos, a Órama busca analisar mercados mais desenvolvidos. E, da dificuldade de encontrar produtos identificados como tendências, veio a decisão de criar uma gestora. O diferencial Órama para desenvolver a gestão em casa era nítido com um modelo de negócios baseado em tecnologia.

Com a evolução dos produtos ao longo dos últimos anos, conseguimos gerar valor aos investidores oferecendo diferentes estratégias de investimentos. Nossos resultados consistentes e os reconhecimentos conquistados comprovam a eficácia da construção de processos de investimento robustos.

2.1. Nossa filosofia de investimentos:

(i) Democratizamos o acesso aos investimentos.

A meta da Órama é entregar o melhor serviço para que pessoas de todos os perfis e objetivos possam investir de forma consciente e transparente. A Órama Gestão de Recursos (“ÓGR”) desenvolve produtos de diferentes estratégias que atendem diversos públicos. Nossos mais de 32 mil cotistas têm acesso a fundos reconhecidos pela mídia especializada com valores zerados para começar a investir.

(ii) Inovação e tecnologia estão em nosso DNA.

Acreditamos somente em teses baseadas em dados, entendendo que o humilde exercício de questionar nossos instintos deve ser constantemente praticado na gestão de investimentos. Assim, construímos processos de investimentos robustos com uso de tecnologia e análise de dados.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

14

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(iii) Nos preparamos para o futuro sem fazer juízo de valor.

Juízo de valor não faz parte do nosso processo decisório. Ao se deparar com um céu nublado, são três as possibilidades: (i) já estar com um guarda-chuva; (ii) comprar um guarda-chuva; ou (iii) se molhar. Gostar ou não de dias chuvosos, não altera o que vai acontecer.

Aceitando que não é possível prever o futuro, trabalhamos sempre com mais de um plano de ação para nossas alocações. Com modelos de análise de dados, mapeamos indicadores antecedentes e desenhamos cenários possíveis para o horizonte de nossas teses.

(iv) Estamos em constante desenvolvimento.

Buscamos aprender com nossos erros de forma que nossos modelos e sistemas estão sempre sendo atualizados. Os fundamentos mudam à medida que os padrões se alteram. Os modelos precisam ser revistos e novos dados precisam ser minerados.

2.2. Governança

A ÓGR conta com uma equipe altamente especializada, com experiência complementar em crédito privado, gestão de investimentos e mercados de ações. A gestora faz parte do Grupo Órama, fundado em 2011, por profissionais experientes e com vasta experiência no mercado financeiro. Além da equipe específica da área de investimentos, outros segmentos do grupo dão suporte operacional à gestora.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

15

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

2.2.1. Profissionais

Gestão	Diretor de Gestão Gestão/Trading Trading	Habib Nascif, CGA Mateus Bartolomeu, CGA Victor Ghetti, CGA
Análise	Head de Equities e Corporativo Equities e Corporativo Produtos Estruturados Fundos Listados Fundos Abertos	Phillip Soares, CFA Igor Glioche Anna Clara Tenan, CFA Mario Campos Matheus Lamah
Estratégia	Economista-Chefe Cientista Política Macroeconomia	Alexandre Espírito Santo Lorena Laudares Eduarda Schmidt
Controles Internos	Diretor de Controles Internos Head de Operações Operações Operações Operações	Breno Casiuch Ana Carolina Montaury Felipe Alves João Veloso Rafael Albuquerque
Risco	Diretor de Risco Risco	Gustavo Liberali, CFA Felipe Tavares
Jurídico	Head de Legal	Marcella Abelha
Compliance	Head de Compliance	Marcelle Duton
Diretoria Executiva	Diretor Executivo	Thiago Villela

2.2.2. Comitês

(i) Meeting Operacional

Discussão sobre a otimização dos processos e rotinas. Mapeamento de ineficiências e implementação de novas metodologias.

(ii) Meeting Macro

Discussão sobre o cenário macroeconômico. Discussão sobre as estratégias dos fundos e de alocação.

(iii) Comitê de Crédito

Apresentação de cases pela equipe de análise e discussão sobre a qualidade de crédito. Recomendação da classificação de emissores de acordo com a metodologia interna para deliberação em comitê de investimentos. Recomendação de ativos para deliberação em comitê de investimentos.

(iv) Comitê de Investimentos

Deliberação das recomendações dos meetings de crédito e equity. Definição da estratégia de alocação e estratégia de saída. Definição de tamanho de alocação nos veículos elegíveis.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

(v) **Comitê de Risco/Compliance**

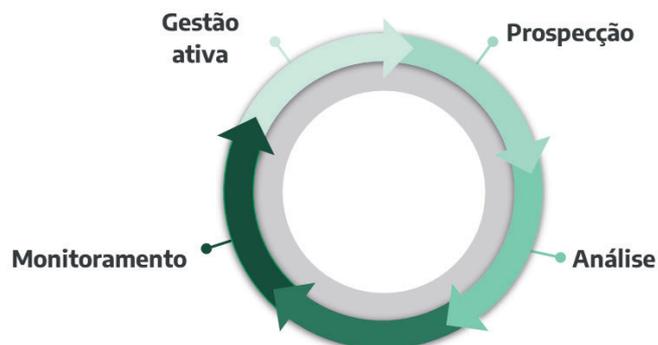
Revisão dos relatórios de risco e enquadramento. Discutir a necessidade de revisões de estratégia mensalmente ou de forma extraordinária.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

17

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

3. Processo de Investimentos



3.1. Prospecção

Monitoramento de oportunidades: contato com as principais securitizadoras e originadores do mercado

3.2. Análise

3.2.1. Modelo proprietário de análise de crédito estruturado.

Desenvolvemos um modelo proprietário de análise de crédito estruturado para avaliar qualitativa e quantitativamente as emissões. A partir dessa avaliação, chegamos a uma nota final para cada ativo.



(i) Caráter

Avaliação da governança, estrutura societária, histórico de inadimplência e risco de imagem da empresa, diretores e acionistas.

(ii) Capacidade

No caso de risco de crédito corporativo, avaliação do porte, histórico e análise das demonstrações financeiras.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

18

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Para o risco de crédito imobiliário, avaliação da performance do Projeto, cronograma de obras, licenças técnicas e ambientais e histórico de distrato e inadimplência.

(iii) Condições

Análise das condições macroeconômicas e setoriais, alinhamento do projeto com a região e perfil dos projetos em andamento.

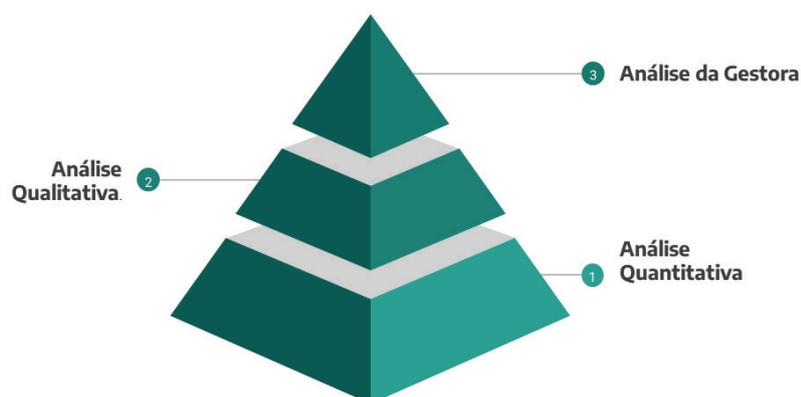
(iv) Capital

Avaliação do nível de endividamento, liquidez e fluxo de caixa, rentabilidade e covenants financeiros.

(v) Colateral

Avaliação das garantias com foco no grau de cobertura, liquidez e qualidade.

3.2.2. Modelo proprietário de análise de fundos imobiliários



(i) Análise Quantitativa

Avaliação da liquidez, rentabilidade e risco a partir de critérios quantitativos.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

(ii) Análise Qualitativa

Avaliação dos fundos de acordo com as características qualitativas da carteira. São avaliados atributos específicos para cada segmento.

(iii) Análise da gestora

Avaliação de cada Gestora com base no nosso processo proprietário de diligência. As gestoras são avaliadas sob diversos aspectos quantitativos e qualitativos.

(iv) Próximas etapas

A partir das análises, chegamos a uma nota final para cada fundo imobiliário. Avaliamos ainda o prêmio de risco e o valuation para determinar preço alvo.

3.3. Aprovação

Apresentação e discussão da emissão em Comitê Multidisciplinar de crédito. Aprovação para os fundos por unanimidade em comitê de investimentos.

3.3.1. Limites por ativo

A partir das notas geradas para cada ativo, definimos, diferentes: (i) limites de exposição para os fundos; e (ii) rotinas de acompanhamento.

O rating de cada emissor é deliberado pelo Comitê de crédito.

Limite Exposição: com o objetivo de diversificar a carteira, o comitê de investimentos define o limite de exposição que considera o percentual do patrimônio do fundo que pode estar exposto a determinado ativo.

Limite Financeiro: com o objetivo de adequar a exposição ao poder de decisão que desejamos ter no ativo e ao porte da emissão, definimos em comitê de investimentos o limite financeiro de acordo com o percentual de exposição ao volume da emissão.

Limite Final: Menor entre o limite financeiro e o limite de exposição.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

20

3.4. Monitoramento

Contato constante com a securitizadora e prestadores de serviços e monitoramento periódico dos ativos. Os ativos de nosso universo de cobertura são monitorados pela equipe de análise através da avaliação da capacidade de pagamento e desenvolvimento e atualização das recomendações de investimento.

Além disso, sempre que necessário, fazemos também o monitoramento dos demonstrativos financeiros, dos indicadores operacionais, dos indicadores e das pautas importantes dos setores e dos comunicados e fatos relevantes disponibilizados.

Para emissores que consideramos mais arriscados, definimos rotinas de acompanhamento mais próximas. O limite de alocação, para esses casos, é reduzido e o monitoramento é feito de forma mais próxima e recorrente, a fim de mitigar eventuais riscos.

3.5. Gestão Ativa

Após a compra dos ativos, gestão ativa é um diferencial importante, por representar uma possibilidade de aumento significativo do retorno da carteira. Estamos sempre posicionando a carteira de acordo com o contexto macro e buscando identificar oportunidades de trade com ganho de capital.

3.5.1. Reposicionamento da carteira

A equipe de gestão participa dos comitês e está presente no dia a dia da equipe de análise, entendendo os principais drivers de cada ativo da carteira. Dessa forma, a gestão se esforça em diversificar a carteira e está sempre atenta ao cenário macro para balancear o portfólio.

3.5.2. Oportunidades de *trade*

A equipe de gestão acompanha as negociações e preços de mercado para os Ativos que compõem a carteira do Fundo e realiza, de forma oportunística, operações que possam gerar retorno positivo.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

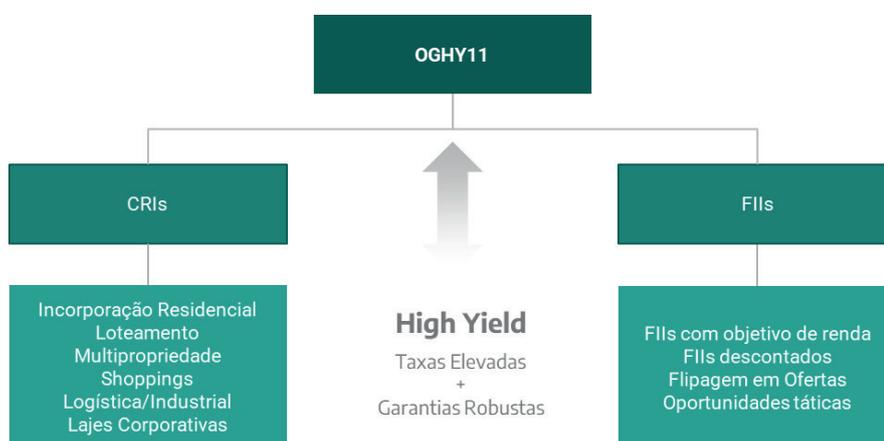
21

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4. Oportunidade: OGHY11

4.1. O fundo

O Órama High Yield FII é um fundo de renda fixa, com gestão ativa, que investe seus recursos em: (i) diferentes tipos de dívidas, majoritariamente CRIs, que fomentam o mercado imobiliário; e (ii) cotas de outros fundos imobiliários.



O fundo é no formato de condomínio fechado, disponível para investidores em geral. Seu objetivo será superar o CDI buscando oportunidades em: (i) diferentes tipos de dívidas, majoritariamente CRIs, que fomentam o mercado imobiliário; e (ii) cotas de outros fundos imobiliários. A alocação em ativos aumentará gradualmente, conforme legislação e oportunidades de investimento.

Entre as principais características do investimento, destacamos:

- (i) A disponibilidade do produto ao público em geral;
- (ii) A isenção de imposto de renda nos rendimentos para pessoas físicas¹;
- (iii) A distribuição de rendimentos mensais; e
- (iv) A gestão ativa e capacitada.

¹ Apenas para FIIs com cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; com no mínimo, 50 cotistas; e quando o cotista em questão possui menos de 10% das cotas do fundo.

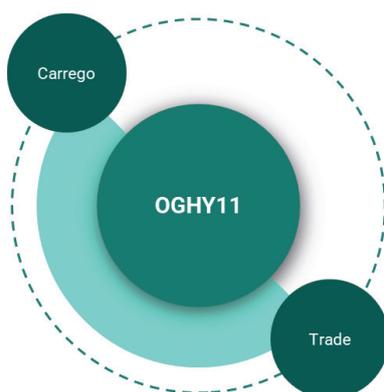
Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

4.2. Estratégia de gestão

O fundo OGHY busca diferencial de rentabilidade através da gestão ativa da carteira, com operações tanto no mercado primário quanto no mercado secundário. A gestão ativa será otimizada com a menor necessidade de liquidez proporcionada por um fundo de condomínio fechado, de forma que possamos aproveitar oportunidades em momentos de maior volatilidade dos mercados.

Além disso, pautamos nossos investimentos em processos robustos e detalhados de análise de crédito. Dessa forma, além de equilibrarmos os riscos das carteiras, otimizamos as relações entre risco e retorno, buscando consistência e performance.

A estratégia do OGHY segue dois principais pilares:



(i) Carrego

Operações adquiridas com objetivo de carrego por longo prazo. Foco em ativos com taxas atrativas e garantias fortes. Traz maior previsibilidade para os resultados do fundo.

(ii) Trade

Gestão ativa do portfólio e acompanhamento constante do mercado de FIIs e CRIs (ex.: prêmios em ofertas de FIIs, dividendos extraordinários, negociação de CRIs no mercado secundário, diante do fechamento de spreads). Resultados adicionais para compor as distribuições.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

23

4.3. DRE - março de 2023

	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	Desde o início
Rendimentos:	237.126,00	331.054,00	250.174,42	280.775,36	315.439,18	1.414.568,96
Rendimento Caixa	46.721,00	30.270,00	24.893,00	22.689,00	17.552,28	142.125,28
Correção Monetária CRI	0,00	54.789,00	39.871,00	65.388,13	30.977,12	191.025,25
Juros CRI	188.347,00	210.252,00	146.273,44	145.112,74	135.300,98	825.286,17
Rendimento FII	2.058,00	35.743,00	35.026,71	35.889,00	36.879,00	145.595,71
Rendimento Provisionado FII	0,00	0,00	0,00	0,00	13.601,00	13.601,00
Receita Trade CRI	0,00	0,00	4.110,27	1.541,06	8.193,01	13.844,34
Receita Trade FII	0,00	0,00	0,00	10.155,42	7.182,00	17.337,42
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	65.753,79	65.753,79
Amortização Principal	0,00	0,00	-207.359,30	-208.520,00	-300.455,00	-716.334,30
Despesas:	-22.403,00	-37.235,00	-31.632,44	-31.632,44	-31.632,44	-154.535,33
Outras Despesas	-10.831,00	-22.661,00	-21.061,09	-21.061,09	-21.061,09	-96.675,27
Taxa de Administração	-11.572,00	-14.574,00	-10.571,35	-10.571,35	-10.571,35	-57.860,06
Resultado Total	214.723,00	293.819,00	218.541,98	249.142,91	283.806,74	1.260.033,63
Resultado por Cota	0,11	0,14	0,11	0,12	0,14	0,61
Quantidade de Cotas	2.035.000	2.075.000	2.075.000	2.075.000	2.075.000	
Dividendo por Cota	0,09	0,15	0,12	0,12	0,13	0,60
Dividendo Total	173.500,00	310.200,00	249.000,00	249.000,00	269.750,00	1.251.450,00

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

24

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

5. Pipeline tentativo

5.1. Pipeline

A carteira de ativos considerados para o *pipeline* do Fundo - ativos mapeados para investimento futuro - contém operações sob análise pela equipe de gestão. Eventual efetivação destas operações dependerá das condições de mercado no momento da liquidação da oferta. Desta forma, o pipeline de alocação abaixo é indicativo e não representa compromisso de investimento.

Ativo	Segmento	Localização	Indexador	Taxa	% PL
CRI 1	Energia	MG	IPCA+	12,50%	12,00%
CRI 2	Residencial	RJ	IPCA+	12,00%	12,00%
CRI 3	BTS	RS	IPCA+	11,50%	12,00%
CRI 4	Residencial	SP	IPCA+	11,50%	10,00%
CRI 5	Energia	RJ	IPCA+	11,00%	10,00%
CRI 6	Residencial	RS	IPCA+	11,00%	8,00%
CRI 7	Energia	BA	IPCA+	10,50%	8,00%
CRI 8	Logístico	SP	CDI+	5,25%	13,00%
CRI 9	Residencial	MG	CDI+	5,00%	10,00%
CRI 10	Logístico	ES	CDI+	4,75%	5,00%

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

25

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

6. Viabilidade do produto

6.1. Modelo

Construímos o modelo para cálculo de viabilidade econômica com base em projeções de mercado para juros e índices de preço, baseando-se também nas seguintes premissas

- Taxas de Administração e Gestão: 1,35%;
- Despesas recorrentes englobam custos de administração, escrituração, controladoria, gestão, auditoria, taxa de fiscalização CVM, taxa B3, taxa Anbima e taxa de custódia
- Os custos da oferta totalizaram aproximadamente 4,2% do volume total ofertado;
- Distribuição mensal de rendimentos com estimativa de *gross-up* em 15% para fins de comparação com com ativos não-isentos do imposto de renda;

Captação de recursos	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de Novas Cotas	6.000.000
Quantidade de Cotas Total	8.075.000
PL após follow-on	R\$ 77.585.080,00

	2T23	3T23	4T23	2024	2025	2026	2027
Receita CRIs	R\$ 757.902,64	R\$ 2.927.508,57	R\$ 2.927.508,57	R\$ 10.829.506,07	R\$ 10.504.350,26	R\$ 10.453.106,43	R\$ 10.474.799,86
Receita Trade	R\$ 72.309,60	R\$ 279.306,29	R\$ 279.306,29	R\$ 2.443.930,02	R\$ 2.443.930,02	R\$ 2.443.930,02	R\$ 2.443.930,02
Receita FoF	R\$ 72.796,19	R\$ 281.185,83	R\$ 281.185,83	R\$ 1.124.743,32	R\$ 1.124.743,32	R\$ 1.124.743,32	R\$ 1.124.743,32
Receita Financeira	R\$ 12.919,11	R\$ 49.901,93	R\$ 49.901,93	R\$ 193.525,07	R\$ 174.586,12	R\$ 170.941,42	R\$ 172.484,36
Taxa de Adm	-R\$ 25.500,00	-R\$ 29.078,05	-R\$ 29.078,05	-R\$ 180.000,00	-R\$ 180.000,00	-R\$ 180.000,00	-R\$ 180.000,00
Taxa de Gestão	-R\$ 59.929,10	-R\$ 231.484,82	-R\$ 231.484,82	-R\$ 925.939,26	-R\$ 925.939,26	-R\$ 925.939,26	-R\$ 925.939,26
Outras despesas	-R\$ 9.031,25	-R\$ 34.884,52	-R\$ 34.884,52	-R\$ 139.538,06	-R\$ 139.538,06	-R\$ 139.538,06	-R\$ 139.538,06
Resultado (antes pfee)	R\$ 821.467,20	R\$ 3.242.455,24	R\$ 3.242.455,24	R\$ 13.346.227,15	R\$ 13.002.132,40	R\$ 12.947.243,87	R\$ 12.970.480,23
Pfee	R\$ 23.681,22	R\$ 85.985,85	R\$ 85.985,85	R\$ 482.095,96	R\$ 616.963,87	R\$ 644.884,04	R\$ 633.063,69
Resultado Líquido	R\$ 797.785,98	R\$ 3.156.469,39	R\$ 3.156.469,39	R\$ 12.864.131,18	R\$ 12.385.168,53	R\$ 12.302.359,83	R\$ 12.337.416,54
Dividendo Mensal	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
DY Mensal (cota oferta)	1,28%	1,30%	1,30%	1,33%	1,28%	1,27%	1,27%
DY Anual (cota oferta)	16,51%	16,81%	16,81%	17,15%	16,46%	16,35%	16,40%
DY Anual (com gross up de IR)	19,42%	19,77%	19,77%	20,17%	19,37%	19,23%	19,29%

Fonte: Órama e Anbima

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

Tendo em vista os preços atualmente praticados para fundos e outros ativos ligados ao mercado imobiliário, entendemos como um momento oportuno para alocação de recursos neste segmento.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

26

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
 Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Assinado
D4Sign ICP Brasil

Assinado
D4Sign ICP Brasil

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

27

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

DISCLAIMER

Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Órama”), é uma instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a prestar o serviço de administração de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório no 11.666, de 10 de maio de 2011. As informações aqui contidas são de caráter informativo, bem como não se trata de qualquer tipo de análise ou aconselhamento para a realização de investimento, não devendo ser utilizadas com esses propósitos, nem entendidas como tais. A Órama não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas. Os investimentos em fundos estão sujeitos a riscos específicos de mercado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. LEIA O REGULAMENTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E O PROSPECTO ANTES DE INVESTIR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES, SENDO ASSIM, OS CENÁRIOS APRESENTADOS NÃO SÃO GARANTIA DE RENTABILIDADE.

Fonte: Órama. A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

28

D4Sign d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



31 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 27 de Abril de 2023, 19:35:36



Estudo de Viabilidade FII OGR Final docx pdf

Código do documento d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862



Assinaturas



GUSTAVO LIBERALI:94671516004

Certificado Digital
gustavo.liberali@orama.com.br

Assinou



CLAUDIA RIE MATSUSHITA:01470971771

Certificado Digital
claudia.matsushita@orama.com.br

Assinou

Eventos do documento

27 Apr 2023, 18:23:18

Documento d63ed53a-b2b4-433c-905b-f4a820f89862 **criado** por JOÃO PEDRO FERREIRA VELOSO (875d4053-94ff-4b53-b590-fd50dc0a372c). Email:joao.veloso@orama.com.br. - DATE_ATOM: 2023-04-27T18:23:18-03:00

27 Apr 2023, 18:25:22

Assinaturas **iniciadas** por JOÃO PEDRO FERREIRA VELOSO (875d4053-94ff-4b53-b590-fd50dc0a372c). Email: joao.veloso@orama.com.br. - DATE_ATOM: 2023-04-27T18:25:22-03:00

27 Apr 2023, 18:34:02

JOÃO PEDRO FERREIRA VELOSO (875d4053-94ff-4b53-b590-fd50dc0a372c). Email: joao.veloso@orama.com.br.

ALTEROU o signatário **breno.casiuch@orama.com.br** para **gustavo.liberali@orama.com.br** - DATE_ATOM: 2023-04-27T18:34:02-03:00

27 Apr 2023, 18:37:44

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - GUSTAVO LIBERALI:94671516004 **Assinou** Email: gustavo.liberali@orama.com.br. IP: 8.243.149.42 (8.243.149.42 porta: 39158). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC LINK RFB v2,OU=A3,CN=GUSTAVO LIBERALI:94671516004. - DATE_ATOM: 2023-04-27T18:37:44-03:00

27 Apr 2023, 19:33:34

JOÃO PEDRO FERREIRA VELOSO (875d4053-94ff-4b53-b590-fd50dc0a372c). Email: joao.veloso@orama.com.br.

ALTEROU o signatário **thiago.villela@orama.com.br** para **claudia.matsushita@orama.com.br** - DATE_ATOM: 2023-04-27T19:33:34-03:00

31 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 27 de Abril de 2023, 19:35:36



27 Apr 2023, 19:35:03

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CLAUDIA RIE MATSUSHITA:01470971771 **Assinou**

Email: claudia.matsushita@orama.com.br. IP: 8.243.39.190 (8.243.39.190 porta: 23056). Dados do Certificado:

C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB

G5,OU=A3,CN=CLAUDIA RIE MATSUSHITA:01470971771. - DATE_ATOM: 2023-04-27T19:35:03-03:00

Hash do documento original

(SHA256):d5a487dfa8a5f73ceeeeb0db082f83971f3c1b04e85b21d14f92560b32b21a8f

(SHA512):c6f90cd2d23c686bd955dd81c29a412c21b71af46758480925dbed3382cbf2024d5ca3047a4044b821e25975c8e0076b4435927d1fe037a9ce2b8a0652604781

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO III
INFORME ANUAL

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	47.240.631/0001-41
Data de Funcionamento:	24/10/2022	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BROGHYCTF001	Quantidade de cotas emitidas:	2.075.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	CNPJ do Administrador:	62.232.889/0001-90
Endereço:	Av Paulista, 1793, 2 andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311-200	Telefones:	11 3138-0921
Site:	https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais	E-mail:	middlesmc@bancodaycoval.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	13.29.3.2/25/0-00	Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar. Botafogo, Rio de Janeiro - RJ. 22250-906	(21) 3797-8000
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.8/89/0-00	Avenida Paulista, nº 1.793. Bela Vista, São Paulo - SP. 01.311-200	(11) 3138-0921
1.3	Auditor Independente: DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	49.92.8.5/67/0-00	Av. Chucri Zaidan, 1240. Chácara Santo Antônio. São Paulo - SP. 04711-130	(11) 5186-1000
1.4	Formador de Mercado: ../-	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: ../-	../-		
1.6	Consultor Especializado: ../-	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: ../-	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI 63ª emissão 1ª série - Virgo Sec	Ganho de capital e recebimento de juros	1.009.513,41	ORAMA HY FII
	CRI 1ª emissão 575ª série - Fortesec	Ganho de capital e recebimento de juros	1.574.944,05	ORAMA HY FII
	CRI 1ª emissão 502ª série - Truesec	Ganho de capital e recebimento de juros	2.000.278,42	ORAMA HY FII
	CRI 1ª emissão 402ª série - Truesec	Ganho de capital e recebimento de juros	3.000.001,75	ORAMA HY FII

	CRI 37ª emissão 1ª série - Truesec	Ganho de capital e recebimento de juros	2.034.959,27	ORAMA HY FII
	CRI 47ª emissão 1ª série - Virgo Sec	Ganho de capital e recebimento de juros	5.005.334,16	ORAMA HY FII
	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e recebimento de juros	199.928,52	ORAMA HY FII
	CSHG RENDA URBANA - FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e recebimento de juros	199.931,99	ORAMA HY FII
	JPP ALLOCAT ON MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Ganho de capital e recebimento de juros	999.964,95	ORAMA HY FII
	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Ganho de capital e recebimento de juros	999.937,00	ORAMA HY FII
	RIZAAKIN FDO. INV. IMOB. FII	Ganho de capital e recebimento de juros	500.769,40	ORAMA HY FII
	VALORA RE III FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e recebimento de juros	156.746,70	ORAMA HY FII
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Os resultados do fundo estão em linha com a nossa expectativa considerando sua política de investimento e o cenário econômico.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O mercado imobiliário viveu nos últimos anos uma crise contínua, com o endividamento de empresas, falta de crédito e altas taxas de juros, o que vinha dificultando a compra e venda de imóveis tanto para uso como para investimento. Atualmente o mercado imobiliário se encontra aquecido, foram retomadas as construções e além da alta procura por imóveis, a inflação atingiu todo o mercado. A elevação de diversas taxas do mercado econômico corrobora com a alta dos valores de mercado de imóveis em geral			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A mudança de governo traz incertezas no cenário imobiliário, porém entendemos que ainda há ativos descontados no mercado o que possibilita operações táticas para o fundo. Essa gestão ativa será alinhada com as alocações estratégicas do fundo com foco em ativos com taxas atrativas e garantias fortes.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	CRI 63ª emissão 1ª série - Virgo Sec	1.023.673,85	SIM	1,40%
	CRI 1ª emissão 575ª série - Fortesec	1.513.605,56	SIM	-3,89%
	CRI 1ª emissão 502ª série - Truesec	2.001.625,48	SIM	0,07%
	CRI 1ª emissão 402ª série - Truesec	3.034.119,47	SIM	1,14%
	CRI 37ª emissão 1ª série - Truesec	2.041.385,48	SIM	0,32%
	CRI 47ª emissão 1ª série - Virgo Sec	5.021.369,11	SIM	0,32%
	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	201.019,00	SIM	0,55%
	CSHG RENDA URBANA - FDO INV IMOB - FII	206.501,10	SIM	3,29%
	JPP ALLOCAT ON MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.027.944,15	SIM	2,80%
	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	972.365,00	SIM	-2,76%
	RIZAAKIN FDO. INV. IMOB. FII	508.473,80	SIM	1,54%
	VALORA RE III FDO INV IMOB - FII	155.955,05	SIM	-0,51%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			

	Os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documentos .		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar. São Paulo - SP https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Correio eletrônico, website do administrador fiduciário (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e na página do FII na CVM (https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg)		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Na Assembleia Geral, a ser instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Cotistas que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das Cotas de cada classe ou série em circulação; e (b) em segunda convocação, com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista, as deliberações serão tomadas pelo critério da maioria das Cotas de titularidade dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota 1 (um) voto.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (a) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (b) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O Fundo apurará e pagará a Taxa de Administração aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes componentes, observado o disposto nos seguintes itens: (a) serão pagos pelo Fundo à Administradora, pelos serviços de administração do Fundo indicados na cláusula 5 acima: (1) até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) após a Data de Início, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) mensais; e (2) após o 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) após a Data de Início, o maior valor entre (i) 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano incidentes sobre o Patrimônio Líquido ou (ii) R\$15.000,00 (quinze mil reais) mensais		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	61.646,11	0,30%	0,30%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Erick Warner de Carvalho	Idade: 42
	Profissão:	Diretor de Administração Fiduciária	CPF: 27764653861
	E-mail:	erick.carvalho@bancodaycoval.com.br	Formação acadêmica: Administração de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 25/09/2020
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Não possui informação apresentada.		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	

Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	68,00	935.000,00	45,06%	29,88%	70,12%
Acima de 5% até 10%	1,00	140.000,00	6,75%	100,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%	1,00	1.000.000,00	48,19%	0,00%	100,00%
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://ri.daycoval.com.br/					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://ri.daycoval.com.br/					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
O Administrador possui equipes direcionadas para asseguração do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

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

ANEXO IV

DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DO ITEM 14

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BANCO DAYCOVAL S.A., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 117.552, de 5 de dezembro de 2019 (“Administrador”) do **ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), inscrito no CNPJ nº 47.240.631/0001-41, o qual realizará a sua 2ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), vem, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), declara que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 0EDE-E253-409C-C052.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/0EDE-E253-409C-C052> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0EDE-E253-409C-C052



Hash do Documento

1A104CA5AEDB1F51ADA6762A2B07A5404A67DF91B6CE07614C1D694E1087FF38

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/04/2023 é(são) :

Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho - 097.700.506-28 em
26/04/2023 18:53 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Rafael Chiarelli Pinto - 370.472.478-58 em 26/04/2023 18:52
UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 13.293.225/0001-25, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1793, inscrita no CNPJ sob nº 62.232.889/0001.90, (“Administrador”), cujo pedido de registro ordinário está sob análise da CVM, vem, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), expor e declarar que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Administrador, na qualidade de administrador fiduciário e representante do Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

São Paulo, 27 de abril de 2023

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: _____
Cargo: _____
 Assinado
ICP Brasil
D4Sign

Nome: _____
Cargo: _____
 Assinado
ICP Brasil
D4Sign



3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 27 de Abril de 2023, 16:28:50



orama-oghy-dec-lider-20230127.pdf

Código do documento 147c85de-1a37-42a1-89b5-3b8cab97c1a3



Assinaturas



DOUGLAS PEDROSA PAIXAO:11206775726

Certificado Digital

douglas.paixao@orama.com.br

Assinou



BRENO CASIUCH:12027008705

Certificado Digital

breno.casiuch@orama.com.br

Assinou

Eventos do documento

27 Apr 2023, 15:15:21

Documento 147c85de-1a37-42a1-89b5-3b8cab97c1a3 **criado** por DANILO SILVA VIEIRA (ce1b8bad-5c36-44e1-b5fd-b150fb8ccfa7). Email: danilo.vieira@orama.com.br. - DATE_ATOM: 2023-04-27T15:15:21-03:00

27 Apr 2023, 15:16:21

Assinaturas **iniciadas** por DANILO SILVA VIEIRA (ce1b8bad-5c36-44e1-b5fd-b150fb8ccfa7). Email: danilo.vieira@orama.com.br. - DATE_ATOM: 2023-04-27T15:16:21-03:00

27 Apr 2023, 15:17:14

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BRENO CASIUCH:12027008705 **Assinou** Email: breno.casiuch@orama.com.br. IP: 8.243.149.42 (8.243.149.42 porta: 25490). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=BRENO CASIUCH:12027008705. - DATE_ATOM: 2023-04-27T15:17:14-03:00

27 Apr 2023, 16:21:17

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - DOUGLAS PEDROSA PAIXAO:11206775726 **Assinou** Email: douglas.paixao@orama.com.br. IP: 8.243.39.190 (8.243.39.190 porta: 53374). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=DOUGLAS PEDROSA PAIXAO:11206775726. - DATE_ATOM: 2023-04-27T16:21:17-03:00

Hash do documento original

(SHA256):68458273b5dc7eb95653da08b1dee512083ebf7d7808966559f9f74e8b1c2d56

(SHA512):d217bcd5dbc5bac3f6f6a03dc2b4d715a0dca856f49084f1f053a72f892d4bf535ed3ca82a1e1b4e9f0b02a364c77fbfab1b671a60240c6d8badc3d3835d994e



3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 27 de April de 2023, 16:28:50



Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO V

ATO DO ADMINISTRADOR

**ATO DO ADMINISTRADOR DO
ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ nº 47.240.631/0001-41

Por este instrumento particular ("Instrumento"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 817.552, de 05 de dezembro de 20196, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento vigente ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 47.240.631/0001-41 ("Fundo"),

Considerando que:

1. Nos termos do artigo 15.5 do Regulamento, o Administrador está autorizado a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem conta a primeira emissão de cotas; e
2. Até o momento, o Fundo realizou somente a primeira emissão de cotas, tendo sido subscritas e efetivamente integralizadas 2.075.000 (dois milhões e setenta e cinco mil) cotas, totalizando um montante de R\$ 20.750.000,00 (vinte milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

Resolve o Administrador, por este ato:

1. Aprovar a realização da distribuição primária das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito ordinário, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, conforme suplemento da Oferta abaixo:

- a) **Emissão:** 2ª Emissão de Cotas
- b) **Classe de Cotas:** Única
- c) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem contar a Taxa de Distribuição Primária, sendo a quantidade de Novas Cotas exata definida nos documentos da Oferta ("Investidores Não Institucionais") ou (ii) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; as companhias seguradoras e sociedades de capitalização; os fundos patrimoniais; os fundos de investimento registrados na CVM; os investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias anteriores nos seus respectivos países de origem; bem como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem contar a Taxa de Distribuição Primária, sendo a quantidade de Novas Cotas exata definida nos documentos da Oferta ("Investidores Institucionais", que em conjunto com os Investidores Não Institucionais serão denominados simplesmente "Investidores").
- d) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no

Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

- e) **Montante Inicial da Oferta:** Será calculado e divulgado no Aviso ao Mercado, considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão do Lote Adicional;
- f) **Preço de Emissão:** Será fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo e divulgada no Aviso ao Mercado, conforme artigo 15.5.2, item "i" do Regulamento.
- g) **Preço de Emissão Atualizado:** O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 1 (um) dia útil antes do prazo previsto para registro da Oferta ("Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão") e constará no Prospecto Definitivo. O Preço por Cota atualizado deverá ser fixado com base no valor patrimonial da cota nos termos do item 15.5.2. item "i" do Regulamento ("Preço de Emissão Atualizado").
- h) **Taxa de Distribuição Primária:** A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária equivalente a 4,17% (quatro inteiros e dezessete por cento) multiplicado pelo Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso.

- i) **Preço de Subscrição:** É o valor total a ser pago pelos cotistas ou investidores que tiverem interesse em subscrever Novas Cotas e corresponde ao Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
- j) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 10.235.415 (dez milhões duzentas e trinta e cinco mil quatrocentas e quinze) ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas"), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- k) **Novas Cotas Adicionais:** Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.558.853 (dois milhões quinhentas e cinquenta e oito mil oitocentas e cinquenta e três) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Novas Cotas Adicionais").
- l) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- m) **Montante Mínimo da Oferta:** O volume mínimo da Oferta será de 2.047.083 (dois milhões, quarente e sete mil e oitenta e três) Novas Cotas.
- n) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo na data a ser indicada no Aviso ao Mercado e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", de 4,93273012 ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente,

seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, por meio do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- o) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
- p) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, conforme cronograma a ser indicado nos documentos da Oferta, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Período de Colocação”). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou da instituição escrituradora da Oferta, ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição.
- q) **Investimento Mínimo por Investidor:** 100 (cem) Novas Cotas na Oferta, observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.
- r) **Coordenador Líder:** A **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o no 13.293.225/0001-25, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906 (“Coordenador Líder”).
- s) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo dos ativos descritos no artigo 6.1 do

Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimentos prevista no Regulamento.

- t) **Registro da Oferta:** A Oferta será objeto de pedido de registro conforme rito ordinário junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160, na Instrução da CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
- u) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2 Aprovar a contratação do Coordenador Líder para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, que poderão ser convidadas a participar da Oferta; e

3 Praticar, bem como autorizar o gestor do Fundo a praticar, conforme o caso e observado o disposto no Regulamento e nos documentos da Oferta, todos e quaisquer atos necessários: (i) à atualização, perante os órgãos públicos competentes, dos dados cadastrais do Fundo, e (ii) à concretização da Emissão e da Oferta e implementação das matérias constantes no presente ato.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO ATO DO
ADMINISTRADOR DO
ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ nº 47.240.631/0001-41

Por este instrumento particular ("Instrumento"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 817.552, de 05 de dezembro de 20196, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento vigente ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 47.240.631/0001-41 ("Fundo"),

Considerando que:

1. Foi aprovado por meio de ato do administrador divulgado em 01 de fevereiro de 2023 a realização da oferta pública para distribuição primária das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("2ª Emissão") a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito ordinário, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"); e
2. A Oferta ainda não foi aprovada pela CVM e o Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder, optou por adequar algumas das condições da Oferta.

Resolve o Administrador, por este ato:

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 82EB-1ED8-D2D3-1899.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 82EB-1ED8-D2D3-1899.

1. Aprovar a retificação do item "e", "f", "g", "j", "k", "m", "n" e "q" do Suplemento da Oferta, para que conste com a seguinte redação:

"(e) Montante Inicial da Oferta: É o valor de R\$ 100.000.006,12 (cem milhões, seis mil reais e doze centavos), considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão do Lote Adicional;

(f) Preço de Emissão: É o valor de R\$ 9,58 (nove reais e cinquenta e oito centavos), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de março de 2023, conforme artigo 15.5.2, item "i" do Regulamento.

(g) Preço de Emissão Atualizado: O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 1 (um) dia útil antes do prazo previsto para divulgação do Anúncio de Início ("Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão") e constará no Prospecto Definitivo. O Preço por Cota atualizado deverá ser fixado com base no valor patrimonial da cota nos termos do item 15.5.2. item "i" do Regulamento ("Preço de Emissão Atualizado").

(...)

(j) Quantidade de Novas Cotas: Serão emitidas, inicialmente, até 10.438.414 (dez milhões, quatrocentos e trinta e oito mil quatrocentas e quatorze) ("Novas Cotas") e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas", sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

(k) Novas Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 2.086.635 (duas milhões, oitenta e seis mil, seiscentos e trinta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Novas Cotas Adicionais").

(m) Montante Mínimo da Oferta: O volume mínimo da Oferta será de 2.087.638 (duas milhões, oitenta e sete mil, seiscentas e trinta e oito) Novas Cotas

(n) Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”, de 5,030560964 (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, por meio do Escriturador, ou na B3, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

(...)

(q) Investimento Mínimo por Investidor: 105 (cento e cinco) Novas Cotas na Oferta, observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.”

2. As demais características da Oferta são ora retificadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 27 de abril de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 82EB-1ED8-D2D3-1899.

ANEXO I
SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO
ÓRAMA HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 47.240.631/0001-41

- a) **Emissão:** 2ª Emissão de Cotas
- b) **Classe de Cotas:** Única
- c) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem contar a Taxa de Distribuição Primária, sendo a quantidade de Novas Cotas exata definida nos documentos da Oferta ("Investidores Não Institucionais") ou (ii) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; as companhias seguradoras e sociedades de capitalização; os fundos patrimoniais; os fundos de investimento registrados na CVM; os investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias anteriores nos seus respectivos países de origem; bem como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem contar a Taxa de Distribuição Primária, sendo a quantidade de Novas Cotas exata definida nos documentos da Oferta ("Investidores Institucionais", que em conjunto com os Investidores Não Institucionais serão denominados simplesmente "Investidores").
- d) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emitidas), com a participação de determinadas

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 82EB-1ED8-D2D3-1899.

- instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.
- e) **Montante Inicial da Oferta:** É o valor de R\$ 100.000.006,12 (cem milhões, seis mil reais e doze centavos), considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão do Lote Adicional;
- f) **Preço de Emissão:** É o valor de R\$ 9,58 (nove reais e cinquenta e oito centavos), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de março de 2023, conforme artigo 15.5.2, item "i" do Regulamento.
- g) **Preço de Emissão Atualizado:** O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 1 (um) dia útil antes do prazo previsto para divulgação do Anúncio de Início ("Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão") e constará no Prospecto Definitivo. O Preço por Cota atualizado deverá ser fixado com base no valor patrimonial da cota nos termos do item 15.5.2. item "i" do Regulamento ("Preço de Emissão Atualizado").
- h) **Taxa de Distribuição Primária:** A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária equivalente a 4,17% (quatro inteiros e dezessete por cento) multiplicado pelo Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso.
- i) **Preço de Subscrição:** É o valor total a ser pago pelos cotistas ou investidores que tiverem interesse em subscrever Novas Cotas e corresponde ao Preço de

Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

- j) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 10.438.414 (dez milhões, quatrocentos e trinta e oito mil quatrocentas e quatorze) ("Novas Cotas") e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas", sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- k) **Novas Cotas Adicionais:** Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 2.086.635 (duas milhões, oitenta e seis mil, seiscentos e trinta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Novas Cotas Adicionais").
- l) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- m) **Montante Mínimo da Oferta:** O volume mínimo da Oferta será de 2.087.638 (duas milhões, oitenta e sete mil, seiscentas e trinta e oito) Novas Cotas.
- n) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", de 5,030560964 ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, por meio do Escriturador, ou na B3, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

- o) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
- p) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, conforme cronograma a ser indicado nos documentos da Oferta, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Período de Colocação”). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou da instituição escrituradora da Oferta, ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição.
- q) **Investimento Mínimo por Investidor:** 105 (cento e cinco) Novas Cotas na Oferta, observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.
- r) **Coordenador Líder:** A **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906 (“Coordenador Líder”).
- s) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo dos ativos descritos no artigo 6.1 do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimentos prevista no Regulamento.

- t) **Registro da Oferta:** A Oferta será objeto de pedido de registro conforme rito ordinário junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160, na Instrução da CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
- u) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/82EB-1ED8-D2D3-1899> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 82EB-1ED8-D2D3-1899



Hash do Documento

4A3CF81BE0037584EB166FB8E70D8840DB6A85122BE85C8B9CE293B427D9D5E3

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/04/2023 é(são) :

- Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho - 097.700.506-28 em 27/04/2023 19:02 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 27 2023 19:02:49 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: 25.5739237 Longitude: -80.9871074 Accuracy: 120200.23056684429

IP 189.2.196.66

Assinatura:

Hash Evidências:

42BA4E232C7D10F63520B92C86FB0C2C38E8CE0A650F4881FA1D407A880B2DCB

- Rafael Chiarelli Pinto - 370.472.478-58 em 27/04/2023 19:01 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 27 2023 19:01:26 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495
IP 189.2.196.66

Assinatura:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. L. L. L.', written over a horizontal line.

Hash Evidências:

8F5018BB8B00D8B6AE9D7BAEFC73CB6DCE0502C1D5D98C2F4B18DA5A27498157



Ó|GR ÓRAMA
GESTÃO DE
RECURSOS

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO

**ÓRAMA HIGH YIELD
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



www.gmreditoracao.com.br