

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO. AS OFERTAS PÚBLICAS DAS COTAS DO FUNDO FORAM AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009.

Prospecto do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL

CNPJ/ME nº 19.872.887/0001-36

Código ISIN: BRMINTCTF009

Código de negociação na B3: MINT11

Tipo ANBIMA: FII Renda/Gestão Ativa/Educacional

Nome de Pregão: FII MINT EDU

Administrador

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, 228, sala 907

São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 22.250-040

CNPJ/ME sob o n.º 45.246.410/0001-55

Gestor

MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Jeronimo da Veiga, 164, conjunto 18 E, Jardim Europa

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04536-900

CNPJ/ME sob nº 11.502.768/0001-80



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL** (“Fundo”) foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações (“Lei nº 8.668/93”), a 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 19.872.887/0001-36, o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, por meio de Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, exerce a administração fiduciária do Fundo, na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.

A carteira do Fundo é gerida pela **MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 164, conjunto 18 E, Jardim Europa, CEP 04536-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.502.768/0001-80, credenciada como administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela CVM, na categoria “gestor de recursos”, pelo Ato Declaratório nº 81, de 30 de abril de 2010 (“Gestor”).

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do então administrador, **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, sob a denominação de **GERAÇÃO FUTURO VI FUTURO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Geração Futuro VI Futuro de Investimento Imobiliário - FII*”, e foi registrado na CVM em 21 de fevereiro de 2020 sob o nº 0320020, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Em 21 de fevereiro de 2020, foi aprovado, por meio do “*Instrumnto Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Geração Futuro VI Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, (a) a alteração da denominação do Fundo para **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**; (b) a contratação do Gestor, acima qualificado; (c) a aprovação da primeira ampla reforma do Regulamento do Fundo (“Regulamento”); (d) a realização da primeira emissão do Fundo, na quantidade de, no mínimo, 280.000 (duzentos e oitenta mil) cotas, e, no máximo, 520.000 (quinhentas e vinte mil) cotas, no valor de, no mínimo, R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) e, no máximo, R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), distribuída nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”).

Em 18 de março de 2020, foi aprovado, por meio do “*Instrumnto Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo do Investimento Imobiliário Mint Educacional*”, uma nova versão do Regulamento.

A PRIMEIRA EMISSÃO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA “ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS”.

AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão foi encerrada em 28 de setembro de 2020, sendo que, até a data de encerramento da oferta, foram subscritas e integralizadas a totalidade de Cotas ofertadas, totalizando o valor de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões). O período de *lock-up* para negociação das referidos Cotas no mercado secundário encerrou-se em 04 de dezembro de 2020.

Em 17 de maio de 2021, foi realizada uma Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária, por meio de Consulta Formal, apurada em 01 de junho de 2021, que teve como objetivo deliberar: sobre alterar a política de investimento do Fundo, conforme redação constante da minuta do Regulamento anexa a Consulta Formal, incluindo: a. alterar a classificação do Fundo, que passa a ser classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”, conforme as Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário, de forma que não há limites de concentração a serem observados pelo Fundo sob esta classificação; b. alterar a definição de “Ativos Imobiliários”, permitindo que o Fundo invista em (i) Imóveis-Alvo; e (ii) ações ou quotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que se enquadrem entre as atividades permitidas aos FII; incluir a definição de “Imóveis Alvo” ou “Imóveis” de forma que sejam considerados nesta definição imóveis ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, prontos ou não, voltados preponderantemente para o segmento educacional, admitindo-se imóveis comerciais que estejam inseridos dentro de um mesmo empreendimento imobiliário e que sejam complementares ao segmento educacional; d. incluir o Parágrafo Quarto no Artigo 13, de forma a prever que os Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo e que venham a ser objeto de desenvolvimento, somente poderão ser adquiridos caso, quando da sua aquisição, o Fundo celebre contrato de locação sob encomenda (Build to Suit); (ii) incluir a definição e prever Capital Autorizado no montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, alterando, inclusive o artigo 41 e o artigo 47 do Regulamento para refletir a possibilidade de novas emissões de cotas por simples ato do administrador sem a necessidade de Assembleia Geral e até o limite do Capital Autorizado, conforme mencionado acima, bem como a exclusão dos parágrafos

primeiro, segundo e terceiro do artigo 41 tendo em vista que o mesmo tema é tratado no artigo 47 e seus incisos; (iii) a consolidação do Regulamento em função das deliberações acima nos termos da minuta constante do Anexo I da Consulta Formal; e (iv) a autorização para aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM nº 472/08, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável. Todas as matérias deliberadas foram aprovadas e a nova versão vigente do Regulamento foi aprovada.

Conforme Fato Relevante publicado em 15 de junho de 2021, nos termos do artigo 47 do Regulamento, foi aprovada a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 272.728 (duzentas e setenta e duas mil, setecentas e vinte e oito) novas cotas e, no máximo, 1.818.182 (um milhão, oitocentas e dezoito mil, cento e oitenta e duas) novas cotas (“Novas Cotas”), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme a seguir definido), todas escriturais, a serem integralizadas à vista ou mediante chamada de capital, nos termos dos compromissos de investimentos a serem formalizados no momento da subscrição, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de emissão de R\$ 106,79 (cento e seis reais e setenta e nove centavos) por cada Nova Cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando, inicialmente, a importância de R\$ 194.163.655,78 (cento e noventa e quatro milhões, cento e sessenta e três mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e, no mínimo, R\$ 29.124.623,12 (vinte e nove milhões, cento e vinte e quatro mil, seiscentos e vinte e três reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Segunda Emissão”), distribuídas publicamente, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução da CVM nº 472/08, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Segunda Emissão foi cancelada, considerando que o montante mínimo da Segunda Emissão não foi atingido, conforme Fato Relevante publicado em 27 de outubro de 2021.

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substitui. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária

vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “*Tributação aplicável ao Fundo*” deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. TRATA-SE DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, QUE PODERÁ SER ALTERADO MEDIANTE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL, REGIDO PELO REGULAMENTO E SEU(S) SUPLEMENTOS, PELA LEI Nº 8.668/93, PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES QUE LHE FOREM APLICÁVEIS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “*Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas*”.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 49 A 63.

A data deste Prospecto é 21 de janeiro de 2022.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO "CÓDIGO ANBIMA DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 01 DE JULHO DE 2021 ("CÓDIGO ANBIMA"), BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTAM POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINAM 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 ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	10
	DEFINIÇÕES.....	11
2.	INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO.....	22
	Informações Cadastrais e Histórico do Fundo	24
	Histórico do Fundo	26
3.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	30
	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	32
	Base Legal	32
	Prazo de Duração	32
	Público Alvo do Fundo.....	32
	Administração	33
	Gestão	35
	Custódia	38
	Escrituração.....	39
	Substituição do Administrador e do Gestor	39
	Restrições às operações do Fundo	41
	Demonstrações Financeiras	43
	Objetivo de Investimento e Política de Investimento	43
	Características das Cotas do Fundo.....	45
	Negociação das Cotas	46
	Política de Distribuição de Resultados	46
	Assembleia Geral de Cotistas	48
	Conflito de Interesse.....	50
	Dissolução e Liquidação do Fundo	50
	Política de divulgação de informações relativas ao Fundo.....	52
	Foro.....	52
4.	FATORES DE RISCO	54
	FATORES DE RISCO	56
5.	TRIBUTAÇÃO.....	72
	TRIBUTAÇÃO	74
	Regras de Tributação do Fundo	74
	Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	74
	Tributação Aplicável ao Fundo	75
	Outras Considerações.....	76

6.	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	77
	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	79
	Taxa de Administração.	79
	Taxa de Performance.	79
7.	PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	83
	Perfil do Administrador e do Gestor	101
	Sobre o Administrador:.....	101
	Sobre o Gestor	101
8.	COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO.....	103
	Composição e Participação dos Cotistas do Fundo	111
9.	ATENDIMENTO AOS COTISTAS.....	116
	Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas.....	117
10.	ANEXOS	120
	Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo	121
	Anexo II - Regulamento Consolidado do Fundo	122

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

<u>“Administrador”</u> :	BANCO GENIAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.
<u>“ANBIMA”</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u> :	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
<u>“Assembleia Geral Ordinária”</u> :	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o artigo 63 do Regulamento.
<u>“Ativos Financeiros”</u> :	Significam: (i) os 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 de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) as 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; (v) LCI de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vi) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vii) LIG de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada.
<u>“Ativos Imobiliários”</u> ou <u>“Imóveis”</u> :	Tem o significado previsto no artigo 13 do Regulamento, os quais incluem os seguintes ativos: (i) Imóveis-Alvo; e (ii) ações ou quotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIL; e (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que se enquadrem entre as atividades permitidas aos FIL.
<u>“Auditor Independente”</u> :	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>BACEN</u> ”:	O Banco Central do Brasil.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Consultor Imobiliário</u> ”	Significa a empresa que poderá ser selecionada pelo Gestor e contratada pelo Fundo para fins de prestar auxílio ao Gestor na consultoria dos Ativos Imobiliários do Fundo.
“ <u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u> ”	Significa o contrato de consultoria imobiliária a ser celebrado com o Consultor Imobiliário, caso esse venha a ser selecionado a critério do Gestor, por meio do qual o Fundo contratará o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária ao Gestor no âmbito dos investimentos do Fundo em Imóveis, de forma permanente ou para investimentos em Imóveis específicos.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”:	As Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“ <u>Custodiante</u> ”:	O próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

“ <u>Escriturador</u> ”:	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>Evento de Liquidez</u> ”	Significa a ocorrência da primeira Oferta Pública 400 destinada ao público em geral, de uma venda de Ativos Imobiliários, de amortização de Cotas, liquidação ou encerramento do Fundo.
“ <u>FII</u> ”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“ <u>FIP</u> ”:	Fundo de Investimento em Participações.
“ <u>Formador de Mercado</u> ”:	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.
“ <u>Fundo</u> ”:	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL.
“ <u>Gestor</u> ”:	A MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 164, CEP: 04537-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.502.768/0001-80, credenciada como administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela CVM, pelo Ato Declaratório nº 81, de 30 de abril de 2010, bem como qualquer instituição que venha a sucedê-lo como gestor da carteira do Fundo.
“ <u>Informe Anual</u> ”:	O informe anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Instituições Financeiras Autorizadas</u> ”:	Significam qualquer instituição financeira em funcionamento no Brasil.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”:	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”:	A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.

“ <u>Instrução CVM nº 578/16</u> ”:	A Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme em vigor.
“ <u>IPCA</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>LCI</u> ”:	Significa as Letras de Crédito Imobiliário.
“ <u>Lei nº 11.196/05</u> ”:	A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
“ <u>LIG</u> ”:	Significa as Letras Imobiliárias Garantidas.
“ <u>LH</u> ”:	Significa as Letras Hipotecárias.
“ <u>Oferta</u> ”:	Significa a realização de uma Oferta Pública pelo Fundo que poderá ser uma Oferta Pública Restrita ou uma Oferta Pública 400.
“ <u>Oferta Pública Restrita</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
“ <u>Oferta Pública 400</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Pessoas Ligadas</u> ”:	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados

	previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, 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.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento do Fundo, descrita no Capítulo V do Regulamento.
“ <u>Rentabilidade Alvo</u> ”:	15% a.a. (quinze por cento ao ano) sobre as Cotas.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O regulamento do Fundo.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	Significa a Resolução da CVM nº 30 de 11 de maio de 2021.
“ <u>SELIC</u> ”:	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
“ <u>Suplemento</u> ”:	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado previsto no Artigo 20 do Regulamento, sendo que as Cotas pagam Taxa de Administração equivalente a 0,95% (noventa e cinco décimos por cento) ao ano.
“ <u>Taxa de Distribuição Primária</u> ”:	Significa a taxa que poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas e será equivalente a um percentual ou valor fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, para fins de pagamento dos gastos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito de uma Oferta de Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, sendo certo que caso após o encerramento de qualquer Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir todos os custos da referida Oferta descritos nas alíneas "a" a "h" acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos da referida Oferta descritos nas alíneas "a" a "h" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
“ <u>Taxa de Performance</u> ”	Tem o significado previsto no Artigo 23 do Regulamento, sendo que a Taxa de Performance será devida ao Gestor em virtude da ocorrência de um Evento de Liquidez, sempre que a rentabilidade contabilizada das Cotas exceder a Rentabilidade Alvo, observadas as regras de apuração, cálculo e pagamento dispostas no Regulamento.

<p><u>“Termo de Adesão”</u>:</p>	<p>O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.</p>
----------------------------------	--

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Administrador**BANCO GENIAL S.A.**

Praia de Botafogo, 228, sala 907,
Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040

At: Rodrigo Godoy

Email: rodrigo.godoy@genial.com.vc/ middleadm@genial.com.vc

Telefone: (11) 3206 8340

Website: www.bancogenial.com

Gestor**MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**

Rua Jerônimo da Veiga, 164

São Paulo/SP, CEP: 04537-000

At: Marcelo Walton/Cassio Beldi

Email: fii@mintcapital.com.br

Telefone: (11) 3280-9101

Custodiante**BANCO GENIAL S.A.**

Praia de Botafogo, 228, sala 907,
Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040

At: Rodrigo Godoy

Email: rodrigo.godoy@genial.com.vc/ middleadm@genial.com.vc

Telefone: (11) 3206 8340

Website: www.bancogenial.com

Escriturador**BANCO GENIAL S.A.**

Praia de Botafogo, 228, sala 907,
Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040

At: Rodrigo Godoy

Email: middleadm@genial.com.vc

Telefone: (11) 3206 8340

Website: www.bancogenial.com

Assessor Legal**TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN**

Av. Juscelino Kubistchek, 1455, 5°, 6° e 7° andares

Vila Olímpia - São Paulo/SP

Tel.: (11) 2504-4694

At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha

Correio Eletrônico: bcerqueira@mayerbrown.com / jbertanha@mayerbrown.com

Website: <https://www.tauilchequer.com.br/pt/>

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Cadastrais e Histórico do Fundo

Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, que poderá ser alterado mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo seu Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicável.
Regulamento	O Regulamento vigente foi aprovado por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada por meio de consulta formal apurada 01 de junho de 2021.
Registro na CVM	O registro de funcionamento do Fundo na CVM foi realizado em 21 de fevereiro de 2020 sob o nº 0320020.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
Escriturador das Cotas	O BANCO GENIAL S.A., acima qualificado.
Custodiante	O BANCO GENIAL S.A., acima qualificado.
Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo	Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. Rodrigo Godoy, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

Histórico do Fundo

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do então administrador, **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, sob a denominação de **GERAÇÃO FUTURO VI FUTURO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Geração Futuro VI Futuro de Investimento Imobiliário - FII*”, e foi registrado na CVM em 21 de fevereiro de 2020 sob o nº 0320020, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Em 21 de fevereiro de 2020, foi aprovado, por meio do “*Instruemento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Geração Futuro VI Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, (a) a alteração da denominação do Fundo para **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**; (b) a contratação do Gestor, acima qualificado; (c) a aprovação da primeira ampla reforma do Regulamento do Fundo; e (d) a realização da primeira emissão do Fundo, na quantidade de, no mínimo, 280.000 (duzentos e oitenta mil) cotas, e, no máximo, 520.000 (quinhentas e vinte mil) cotas, no valor de, no mínimo, R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) e, no máximo, R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), distribuída nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”).

A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão foi encerrada em 28 de setembro de 2020, sendo que, até a data de encerramento da oferta, foram subscritas e integralizadas a totalidade de Cotas ofertadas, totalizando o valor de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões). O período de *lock-up* para negociação das referidos Cotas no mercado secundário se encerrou em 04 de dezembro de 2020.

Em 16 de abril de 2020, por meio de Edital de Convocação, os Cotistas foram convidados a deliberar sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo do Imóvel objeto da Matrícula nº 132.954, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel”), de propriedade da **PARQUE ESTABELECIMENTO DE ENSINO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.498.553/0001-32 (“Parque”), sociedade pertencente ao grupo econômico da **BAHEMA EDUCAÇÃO S.A.**, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 45.987.245/0001-92 (“Bahema”), cujo controle acionário pertence a fundos de investimento geridos pela Gestora, em cumprimento ao disposto do Art. 18, inciso XII e do Art.34, ambos da Instrução CVM 472 e do Art. 15 do Regulamento do Fundo, no valor de aquisição de R\$ 31.818.181,82 (trinta e um milhões, oitocentos e dezoito mil, cento e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos). Ademais, foi submetida à deliberação dos Cotistas, a locação do Imóvel à Parque, pelo prazo de 10 (dez) anos contados da aquisição do Imóvel, renovável por igual período, com aluguel mensal de R\$ 291.666,67 (duzentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), corrigidos anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA, sendo que (i) a locação contará com coobrigação da **BAHEMA EDUCAÇÃO RJ LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.249.401/0001-00), bem como com garantia fidejussória, na modalidade de fiança, outorgada pela Bahema; e (ii) os recebíveis poderão ser cedidos, para terceiros, com o objetivo de realizar uma operação de cessão ou securitização de créditos imobiliários.

As propostas acima foram aprovada por unanimidade pelos Cotistas em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo celebrada em 11 de maio de 2020.

Em 03 de março de 2021, por meio de Comunicado ao Mercado, foi anunciada a conclusão do processo de aquisição do Imóvel situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, nº 18, São Miguel Paulista, pelo valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Na mesma data, foi celebrado pelo Fundo um contrato de locação atípico de longo prazo com a Rede Educacional Decisão S.A, sociedade do mesmo grupo da vendedora do Imóvel, que continuará a utilizar o Imóvel para o desenvolvimento de suas atividades empresariais relacionadas à exploração da escola denominada “Colégio POP”, bem como atividades complementares e auxiliares necessárias à persecução de tais atividades.

Em 17 de maio de 2021, foi realizada uma Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária, por meio de Consulta Formal, apurada em 01 de junho de 2021, que teve como objetivo deliberar: sobre alterar a política de investimento do Fundo, conforme redação constante da minuta do Regulamento anexa a Consulta Formal, incluindo: a. alterar a classificação do Fundo, que passa a ser classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”, conforme as Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário, de forma que não há limites de concentração a serem observados pelo Fundo sob esta classificação; b. alterar a definição de “Ativos Imobiliários”, permitindo que o Fundo invista em (i) Imóveis-Alvo; e (ii) ações ou quotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que se enquadrem entre as atividades permitidas aos FII; incluir a definição de “Imóveis Alvo” ou “Imóveis” de forma que sejam considerados nesta definição imóveis ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, prontos ou não, voltados preponderantemente para o segmento educacional, admitindo-se imóveis comerciais que estejam inseridos dentro de um mesmo empreendimento imobiliário e que sejam complementares ao segmento educacional; d. incluir o Parágrafo Quarto no Artigo 13, de forma a prever que os Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo e que venham a ser objeto de desenvolvimento, somente poderão ser adquiridos caso, quando da sua aquisição, o Fundo celebre contrato de locação sob encomenda (Build to Suit); (ii) incluir a definição e prever Capital Autorizado no montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, alterando, inclusive o artigo 41 e o artigo 47 do Regulamento para refletir a possibilidade de novas emissões de cotas por simples ato do administrador sem a necessidade de Assembleia Geral e até o limite do Capital Autorizado, conforme mencionado acima, bem como a exclusão dos parágrafos primeiro, segundo e terceiro do artigo 41 tendo em vista que o mesmo tema é tratado no artigo 47 e seus incisos; consolidar o Regulamento em função das deliberações acima nos termos da minuta constante do Anexo I da Consulta Formal; e Deliberar quanto à autorização para aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM nº 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável. Todas as matérias deliberadas foram aprovadas e a nova versão vigente do Regulamento foi aprovada.

Conforme Fato Relevante publicado em 15 de junho de 2021, nos termos do artigo 47 do Regulamento, foi aprovada a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 272.728 (duzentas e setenta e duas mil, setecentas e vinte e oito) novas cotas e, no máximo, 1.818.182 (um milhão, oitocentas e dezoito mil, cento e oitenta e duas) novas cotas (“Novas Cotas”), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme a seguir definido), todas escriturais, a serem integralizadas à vista ou mediante chamada de capital, nos termos dos compromissos de investimentos a serem formalizados no momento da subscrição, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de emissão de R\$ 106,79 (cento e seis reais e setenta e nove centavos) por cada Nova Cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando, inicialmente, a importância de R\$ 194.163.655,78 (cento e noventa e quatro milhões, cento e sessenta e três mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e, no mínimo, R\$ 29.124.623,12 (vinte e nove milhões, cento e vinte e quatro mil, seiscentos e vinte e três reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Segunda Emissão”), a serem distribuídas publicamente, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução da CVM nº 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Segunda Emissão foi cancelada, considerando que o montante mínimo da Segunda Emissão não foi atingido, conforme Fato Relevante publicado em 27 de outubro de 2021.

Histórico das Negociações

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

Cotações Anuais - Últimos cinco anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2021	97,10	123,00	106,15
2020	100,00	130,00	114,07
2019	n/a	n/a	n/a
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a

¹ Até 30/09/2021

Cotações trimestrais - últimos dois anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2021	103,00	112,00	107,03
2º Tri 2021	100,71	123,00	109,59
1º Tri 2021	91,10	109,98	101,71

4° Tri 2020	100,00	130,00	114,07
3° Tri 2020	n/a	n/a	n/a
2° Tri 2020	n/a	n/a	n/a
1° Tri 2020	n/a	n/a	n/a
4° Tri 2019	n/a	n/a	n/a
3° Tri 2019	n/a	n/a	n/a

¹ Até 30/09/2021

Cotações mensais - últimos seis meses¹			
Valor da negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Nov-21	83,02	92,00	90,89
Out-21	85,00	112,00	98,11
Set-21	103,00	112,00	108,14
Ago-21	103,00	109,98	104,27
Jul-21	103,00	110,00	108,73
Jun-21	100,75	120,00	108,37

¹Até 30/11/2021

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, que poderá ser alterado mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicável

Público Alvo do Fundo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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, sendo certo que: (i) até que as Cotas sejam objeto de Oferta Pública 400, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, e/ou (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário. Adicionalmente, as Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por sócios ou empregados do Gestor.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, as Cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário entre investidores em geral, conforme público alvo descrito acima.

Administração

O Fundo é administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**

Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

- (i) abrir e movimentar as contas bancárias do Fundo;
- (ii) adquirir e alienar os Imóveis, conforme recomendação do Gestor;
- (iii) representar o Fundo em juízo e/ou fora dele, bem como transigir sobre os Ativos Imobiliários, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral;
- (iv) 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: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas que não estejam depositadas na B3; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários que sejam títulos

e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;

- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (v) acima até o término do procedimento;
- (ix) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- (xii) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável, em observância às recomendações e orientações do Gestor;
- (xiv) considerando a recomendação do Gestor, representar o Fundo em juízo e/ou fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xv) considerando as recomendações do Gestor, executar a Política de Investimento, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xvi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual outorga de procuração pública para que o Gestor possa realizar tais atos;
- (xvii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; e

(xviii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos, conforme recomendação do Gestor:

- a. distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
- b. 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;
- c. empresa especializada para monitorar ou supervisionar os Ativos Imobiliários; e
- d. Formador de Mercado.

Os serviços a que se referem as alíneas “a” e “c” do inciso (xviii) acima podem ser prestados pelo próprio Administrador, pelo Gestor ou por pessoas a eles ligadas, desde que, em qualquer dos casos, os prestadores de serviço sejam devidamente habilitados e ocorra a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, salvo no caso de distribuição da Primeira Emissão, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

É vedado ao Administrador e/ou ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado, observado o disposto acima.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Gestão

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, que realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI da Instrução CVM nº 472/08.

O Gestor foi contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo.

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, para recomendação dos Ativos Imobiliários

ao Administrador, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos no Regulamento e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

São obrigações do Gestor as, dentre outras que lhe sejam impostas pelo Regulamento do Fundo, pela legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aquelas assumidas no contrato firmado entre o Administrador e o Gestor:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador a respectiva aquisição e/ou venda, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) instruir o Administrador para adquirir e alienar Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses;
- (iii) recomendar a celebração pelo Administrador de contratos relacionados aos Imóveis, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos direta ou indiretamente 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 real de uso e da comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento;
- (v) auxiliar o Administrador a monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao Administrador modificações no Regulamento;

- (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (ix) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- (x) atender às comunicações feitas, caso seja verificado ou comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (xi) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xii) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários;
- (xiii) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Ativos Imobiliários;
- (xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador a convocação de Assembleias Gerais de assuntos pertinentes de interesse do Fundo, com justificativa sobre a referida matéria;
- (xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros que integrem o patrimônio do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Único abaixo.
- (xvi) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos Imobiliários;
- (xvii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Ativos Imobiliários com os locatários ou com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações, conforme o caso;
- (xviii) conduzir e executar estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários 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 de distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; e

- (xix) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e 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.

Além disso, o Gestor deste Fundo adota a Política de Exercício do Direito de Voto em Assembleias. Tal política pode ser examinada no seguinte endereço da rede mundial de computadores: http://mintcapital.com.br/wp-content/uploads/2019/12/Manual-de-Operações_11.2019.pdf.

O Administrador irá adquirir os Ativos Imobiliários e celebrar os contratos de locação considerando as recomendações do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos e com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a comparecer para celebrar os documentos necessários ou a outorgar as respectivas procurações ao Gestor, nos termos acordados no Contrato de Gestão.

Os custos relativos aos serviços do Gestor, serão pagos no valor e na forma como definidos do Capítulo VI do Regulamento do Fundo.

Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado a critério do Gestor, prestará serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, direta ou indiretamente, assessorando o Gestor nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária, compreendendo as seguintes atividades:

- (xix) consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos e desinvestimentos imobiliários;
- (xx) prospecção, seleção e recomendação ao Gestor para aquisição de Ativos Imobiliários;
- (xxi) acompanhamento e supervisão de obras de construção, manutenção e reforma de Imóveis, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance dos

Ativos Imobiliários; e

- (xxii) administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação de imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos Imóveis.

O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração mensal, inserida na Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária e nos termos do Regulamento.

O Consultor Imobiliário somente poderá ser substituído ou destituído pelo Administrador mediante concordância prévia por escrito do Gestor, bem como em observância ao disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária.

Custódia

O serviço de custódia dos Ativos Imobiliários que sejam valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercido pelo **BANCO GENIAL S.A.**, acima qualificada. Dentre suas funções, ainda se enquadram o serviço de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Conforme o Regulamento, 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 abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Escrituração

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição do Administrador e do Gestor

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 do Capítulo X do Regulamento ou de descredenciamento pela CVM.

A Assembleia Geral, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do

Administrador e do Gestor, observando-se, conforme o caso, os quóruns estabelecidos no Regulamento.

Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento 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) o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao Administrador, em relação aos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

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

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

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, nas matrículas referentes aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término

do prazo indicado no Parágrafo Sexto acima, o que ocorrer primeiro.

Caso a Assembleia Geral referida 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 Parágrafo Sexto acima, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação 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 conclusão da liquidação do Fundo.

No caso de renúncia ou destituição do Administrador ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada pelo Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Restrições às operações do Fundo

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;

- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos pré-determinados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) 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;
- (xiii) 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; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item (x) 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.

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.

Demonstrações Financeiras

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador/Escriturador.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo.

As demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência a este Prospecto e podem ser acessadas por meio do seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é auferir renda ou ganho de capital oriundo do investimento preponderante, nos Ativos Imobiliários para posterior locação para empresas do setor educacional, com gestão ativa pelo Administrador e pelo Gestor, conforme aplicável.

O Fundo poderá adquirir em Ativos Imobiliários, que estejam localizados em todo o território brasileiro.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, caso aplicável. Adicionalmente, a aquisição de Ativos Imobiliários, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do

Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos Imobiliários integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional do Gestor.

Em relação aos Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo e que venham a ser objeto de desenvolvimento, o Fundo somente poderá adquiri-los caso, quando da sua aquisição, o Fundo celebre contrato de locação sob encomenda (Build to Suit).

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, conforme disposto nos parágrafos § 5ª e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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 e na regulamentação aplicável.

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, para recomendação ao Administrador, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos no Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do 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 no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

O Fundo não poderá 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.

O Administrador poderá, em nome do Fundo, sem prévia anuência dos cotistas e considerando a recomendação do Gestor e em observância ao Regulamento e à legislação aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I. 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;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Primeiro, abaixo;
- III. Adquirir os Ativos Imobiliários para o Fundo; e
- IV. Alugar ou arrendar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

A comercialização dos Ativos Imobiliários do Fundo considerando a recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas alienações dos Ativos Imobiliários do Fundo, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento.

Características das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

A cada cota corresponde 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Não há taxa de ingresso ou taxa de saída no Fundo, ressalvada a Taxa de Distribuição Primária.

Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica,

brasileiro ou não residente. Entretanto, 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% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Negociação das Cotas

Não obstante a destinação exclusiva à Investidores Profissionais no âmbito das emissões de Cotas já ocorridas, as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM nº 476/09 e desde que encerrado o período de restrição à negociação nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Política de Distribuição de Resultados

Os pagamentos da amortização e dos resultados do Fundo serão realizados na forma *pro rata*, de acordo com o disposto no Regulamento, em especial neste Capítulo XIX.

Os pagamentos da amortização e dos resultados do Fundo serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível - TED, crédito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

Os pagamentos referentes às Cotas somente poderão ser realizados por meio da dação em pagamento de Ativos Imobiliários na hipótese de liquidação do Fundo, conforme deliberado pelos Cotistas em Assembleia Geral.

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do

Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do 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 inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido, ou ainda, ser superiores à este.

Farão jus aos rendimentos, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

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 do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários.

Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido

com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e 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.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvadas nas hipóteses constantes no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (v) emissão de novas Cotas;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- (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) alteração do prazo de duração do Fundo; e

(xiv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Entretanto, apesar do disposto no item (ii) acima, o Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral nas hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08.

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

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 necessidade de Assembleia Geral, por meio de correspondência escrita em meio físico (carta) ou eletrônico (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Por fim, não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

De todo modo, não se aplicaram as vedações acima previstas quando (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens I a IV; (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.

Conflito de Interesse

Configurar-se-ão situações de Conflito de interesse aquelas previstas no art. 34 da Instrução CV nº 472/08, além de outras situações apresentadas à Assembleia Geral.

Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo Primeiro 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 Parágrafo Terceiro acima.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de

pagamento de resgate das Cotas em circulação.

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 no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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.

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.

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.

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:

- (i) 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;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores <https://www.bancogenial.com/pt-br> e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento e a este Prospecto.

(O restante da página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

A carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, sem limitação:

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças

legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. Os problemas de corrupção que o país vem enfrentando podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades em relação à corrupção na política brasileira. O combate à corrupção visa investigar o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Como resultado, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não pode-se prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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 Brasil, 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 de economia 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. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador 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 Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação 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 do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo Gestor quando da aquisição de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes Imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observadas as regras de

concentração estabelecidas no Regulamento. 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, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Além disso, no caso de desenquadramento da carteira o Fundo poderá ter que alienar Ativos Imobiliários caso assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, pela Política de Investimento, os Ativos Imobiliários devem ser oriundos, preponderantemente, do setor de desenvolvimento residencial. Dessa forma, o Fundo apresenta também o risco de concentração setorial.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações 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 uma interpretação 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 ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha

(isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador 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 nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: 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. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, 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 artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de

serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros: Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco de Mercado Relativos à Aquisição de Imóveis pelo Fundo: Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do

imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

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

Risco de Crédito Relativo às Receitas Mais Relevantes: Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis poderão implicar em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos Cotistas serem convocados pela Administradora para aportarem mais recursos ao Fundo com o propósito de arcar com esses encargos; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso o Fundo venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos alugueis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo. No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91, a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pelo Fundo, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (iii) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam

atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (v) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que o Fundo consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período o Fundo terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (vi) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91 estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pelo Fundo, na qualidade de locador. Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o Fundo poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

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. 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, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: 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 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, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 monetária e cambial. 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.

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, da ANBIMA, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA, ou por deliberação da Assembleia

Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo 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. 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, os Cotistas poderão ser solicitados 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 aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela 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 de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador 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.

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

Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de Chamadas Adicionais de Capital: Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO

Competição no Mercado Imobiliário: O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que o Fundo pode ter dificuldade para desenvolver Ativos Imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias: O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Ativos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no ramo imobiliário no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Risco de Desapropriação: Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os Contratos de Exploração Onerosa serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco das Contingências Ambientais: Eventuais contingências ambientais sobre os referidos Ativos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco Relacionado à Regulamentação: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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.

Risco de Contingências: Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos de Despesas Extraordinárias Relacionadas aos Imóveis: Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, o Fundo está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no

valor de mercado das Cotas. O Fundo também está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, inclusive em processo de reintegração de posse, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou outros ocupantes dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Riscos Relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis: A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Lançamento de Novos Concorrentes do Setor Educacional Próximo aos Ativos Imobiliários do Fundo: A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações no setor educacional, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos Relacionados ao Desenvolvimento de Projetos pelo Fundo: Caso algum dos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo venha a realizar uma expansão, o Fundo estará sujeito a riscos derivados da expansão, incluindo passivos trabalhistas e previdenciários, bem como potencial responsabilidade pela solidez e segurança da obra perante o respectivo cliente final (locatário ou superficiário).

Risco de Alteração do Zoneamento: Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

Risco de Não Contratação Pelos Locatários de Seguro para os Imóveis, de Prejuízos Não Cobertos no Seguro Contratado pelo Fundo e de Litígios com Seguradoras no Caso de Sinistros: Os locatários dos imóveis tem a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos respectivos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos

pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de Alteração na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito aos riscos a que estão sujeitos os fundos investidos, como: (i) qualidade e veracidade das informações disponíveis sobre os fundos investidos; (ii) desvalorização dos ativos do portfólio dos fundos investidos; (iii) vacância, alteração ou rescisão de contratos de locação; (iv) despesas extraordinárias; e (v) riscos inerentes à propriedade e ao registro dos imóveis. Ainda, o Fundo se sujeita 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com

pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração.

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração qualificada, será devido ao Administrador a remuneração equivalente ao percentual de 0,15% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o que for maior. Pelos serviços de gestão da carteira, será devido ao Gestor a remuneração de 0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo de R\$ 50.000,0 (cinquenta mil reais), o que for maior.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente), e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

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

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano), e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Taxa de Performance.

O Fundo terá taxa de performance devida ao Gestor a qual será devida em virtude da ocorrência de um Evento de Liquidez, sempre que a rentabilidade contabilizada das Cotas exceder a Rentabilidade Alvo, observadas as regras de apuração, cálculo e pagamento dispostas abaixo.

A Taxa de Performance do Fundo, observada a Rentabilidade Alvo, será equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas contabilizados sobre o montante que exceder a rentabilidade de 12% a.a. (doze por cento ao ano) sobre as Cotas, já deduzidas de todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa

de Administração.

A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Administrador, diariamente, por dia útil, e paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do Evento de Liquidez.

O pagamento da Taxa de Performance deve respeitar o período mínimo de 6 (seis) meses desde a data da primeira integralização de Cotas ou do último pagamento da Taxa de Performance, o que ocorrer por último.

É vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor patrimonial da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Adicionalmente, quando da realização da primeira Oferta Pública 400 será cobrada uma última Taxa de Performance pro rata em relação à data da primeira integralização de Cotas ou do último pagamento da Taxa de Performance, o que ocorrer por último. Essa Taxa de Performance será devida caso o preço de emissão da Cota fixado no âmbito da Oferta Pública 400, quando comparado com o valor patrimonial da Cota apurado quando da primeira integralização de Cota ou do último pagamento da Taxa de Performance, conforme seja o caso, supere a Rentabilidade Alvo do Fundo. Nesse caso a Taxa de Performance será provisionada pelo Administrador no dia da fixação do preço de emissão da Oferta Pública 400 e paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da liquidação da primeira Oferta Pública 400.

Uma vez encerrada a primeira Oferta Pública 400 e paga a Taxa de Performance disposta no parágrafo acima, o Fundo não terá mais Taxa de Performance.

A Taxa de Performance somente será devida caso a rentabilidade das Cotas ultrapasse a Rentabilidade Alvo, sendo certo que, após descontada a Taxa de Performance, a rentabilidade das Cotas não poderá ser inferior à Rentabilidade Alvo em razão do desconto da Taxa de Performance.

Na hipótese da rentabilidade das Cotas vir a ser inferior à Rentabilidade Alvo em razão do pagamento da Taxa de Performance, a Taxa de Performance devida ao Gestor será reduzida de forma a manter a Rentabilidade Alvo.

Auditoria Independente: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à uma remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Demais Prestadores de Serviços: Os demais prestadores de serviço do Fundo, receberão, pela prestação dos

serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

Demais Taxas: Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída, salvo a Taxa de Distribuição Primária.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Perfil do Administrador e do Gestor

A atividade de administração do Fundo é realizada pelo Administrador, as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pelo Gestor.

Sobre o Administrador:

O Banco Genial S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n° 228, sala 907, Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob n° 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n° 15.455, de 13 de janeiro de 2017. A área de administração fiduciária começou suas atividades em 2016, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços do Banco. Atualmente o Banco administra mais de 240 (duzentos e quarenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 51 bilhões (cinquenta e um bilhões de reais) sob sua administração.

Sobre o Gestor

A sociedade **MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“Gestor”), sediada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da veiga, n° 164, conjunto 18-E, no bairro do Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n° 11.502.768/0001-80, foi constituída em março de 2010, pelo seu sócio fundador, o Sr. Cássio Beldi.

Atualmente, a Mint Capital é uma gestora que tem, em sua base de sócios e investidores, gestores com experiência financeira, famílias empreendedoras e longo histórico operacional.

O principal objetivo do Gestor é maximizar retornos reais de longo prazo, empregando uma filosofia de investimento disciplinada, com forte ênfase na busca por proteção de capital e margem de segurança.

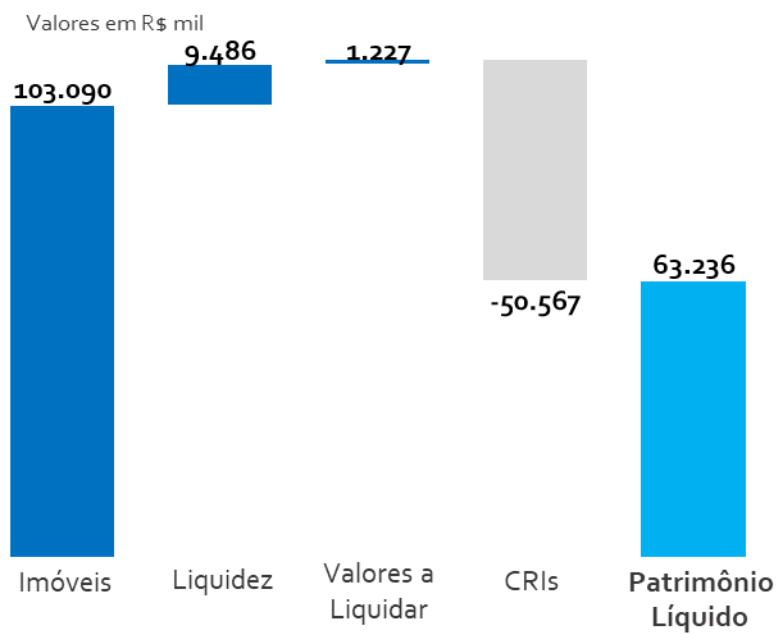
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Composição e Participação dos Cotistas do Fundo

Composição da Carteira do Fundo



Imóveis

Una Aimorés



Rua dos Aimorés, 1451
Belo Horizonte – MG

Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 45.900.000,00
- Aluguel mensal: R\$ 344.250,00
- *Cap-rate* da aquisição: 9,00%
- Contrato: atípico de 10 anos

Outras informações:

- Multa rescisória:
 - até final do 5º ano: 100% dos aluguéis vincendos
 - depois do 5º ano: 50% dos aluguéis vincendos
- Data da aquisição: março/20
- Participação: 100%
- Área Bruta Locável (ABL): 9.738 m²
- Locador: Una
- Avalista: Ânima Educação

Escola Parque Barra



Rua Pedra de Itauna, 111
Rio de Janeiro – RJ

Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 31.818.181,82
- Aluguel mensal: R\$ 291.666,67
- *Cap-rate* da aquisição: 11,00%
- Contrato: atípico de 10 anos

Outras informações:

- Multa rescisória:
 - até o final do contrato: 100% dos aluguéis vincendos
- Data da aquisição: junho/20
- Participação: 100%
- Área Bruta Locável (ABL): 5.588 m²
- Locador: Escola Parque
- Avalista: Bahema Educação

Colégio POP



Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, 18
São Miguel Paulista – SP

Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 10.000.000,00
- Aluguel mensal: R\$ 79.166,67
- *Cap-rate* da aquisição: 9,50%
- Contrato: atípico de 10 anos

Outras informações:

- Multa rescisória:
 - até o final do contrato: 100% dos aluguéis vincendos
- Data da aquisição: março/21
- Participação: 100%
- Área Bruta Locável (ABL): 4.225,76 m²
- Locador: Rede Decisão – Colégio POP
- Avalista: Insignia Educação

Vila Mascote - Retrofit



Rua Gustavo da Silveira, 164
Vila Santa Catarina – SP

Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 17.285.180,00
- Aluguel mensal: R\$ 144.239,55
- *Cap-rate* da aquisição: 9,70%
- Contrato: atípico de 15 anos

Outras informações:

- Multa rescisória:
 - até o final do contrato: 100% dos aluguéis vincendos
- Data da aquisição: outubro/21
- Participação: 100%
- Área Bruta Locável (ABL): 3.289 m²
- Locador: Escola Mais – Vila Mascote
- Avalista: Bahema Educação

Participação dos Cotistas do Fundo

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 75 (setenta e cinco) Cotistas e 520.000 (quinhentas e vinte mil) Cotas emitidas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administrador

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, 228, sala 907,
Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040
At: Rodrigo Godoy
Email: middleadm@genial.com.vc
Telefone: (11) 3206 8340

Gestor

MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Jerônimo da Veiga, 164
São Paulo/SP, CEP: 04537-000
At: Marcelo Walton/Cassio Beldi
Email: fii@mintcapital.com.br
Telefone: (11) 3280-9101

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar Centro, Rio de Janeiro - RJ CEP 20.050-901
Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza Bela Vista, São Paulo - SP - CEP 01.333-010
Website: https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

B3

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Rua XV de Novembro, nº 275
Centro, São Paulo - SP - CEP 01010-010

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Assessor legal

TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

Av. Juscelino Kubstchek, 1455, 5°, 6° e 7° andares

Vila Olimpia - São Paulo/SP

At.: Bruno Cerqueira | João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 | (11) 2504-4279

E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com | jbertanha@mayerbrown.com

Site: www.tauilchequer.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo

[Instrumento de constituição integralmente reproduzido nas páginas abaixo]

Anexo II - Regulamento Consolidado do Fundo