

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

ADMINISTRADORA

genial
investimentos

BANCO GENIAL S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, CEP 22.250-040

GESTORA

PÁTRIA

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 12.461.756/0001-17

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRHGRUCTF002

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: HGRU11

Tipo ANBIMA: Tíjolo Renda, Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/166, em 22 de maio de 2026*

*concedido pela CVM por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido).

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 11.639.637 (onze milhões, seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e trinta e sete) cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 6ª (sexta) emissão de cotas da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada ("Classe") do PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo", "Oferta" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), com preço unitário de emissão de R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos) por Nova Cota, a qual será fixa e inalterável, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), de forma que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 128,99 (cento e vinte e oito reais e noventa e nove centavos) aos respectivos subscritores ("Preço de Subscrição"). Os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, com exceção do comissionamento devido aos Coordenadores, o qual será arcado pela Gestora, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe.

A Oferta será realizada no montante total de

R\$ 1.500.000.020,19*

(um bilhão, quinhentos milhões, vinte reais e dezoito centavos)

(*Montante Inicial da Oferta*)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 374.999.972,83 (trezentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos) correspondente a 2.909.909 (dois milhões, novecentas e nove mil, novecentas e nove) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R\$ 1.874.999.993,02 (um bilhão, oitocentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e dois centavos), equivalente a 14.549.546 (quatorze milhões, quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quarenta e seis) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta ("Lote Adicional").

A Oferta será realizada sob a coordenação BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), em conjunto com o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores".

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais") e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta". Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601.0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das Novas Cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

As Novas Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 37.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, aos Coordenadores e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Este Prospecto Definitivo foi preparado de acordo com as informações necessárias ao atendimento das disposições do código ANBIMA de regulação e melhores práticas para administração de recursos de terceiros, bem como das normas emanadas da CVM.

A data deste Prospecto Definitivo é 30 de junho de 2026.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



GESTORA

PÁTRIA

ADMINISTRADORA

genial
investimentos

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

**CESCON
BARRIEU**
ADVOGADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	5
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e preço unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	11
4. FATORES DE RISCO.....	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	14
Risco de mercado das Cotas do Fundo.....	14
Risco de mercado dos Ativos do Fundo.....	14
Risco de crédito.....	14
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental.....	15
Riscos tributários.....	15
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.....	16
Risco de concentração da carteira da Classe.....	16
Risco de não aquisição da totalidade dos Imóveis-Alvo do pipeline indicativo.....	17
Riscos relativos à aquisição de imóveis pela Classe.....	17
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação.....	18
Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário.....	18
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....	19
Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis.....	19
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos imóveis.....	19
Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais.....	20
Risco operacional.....	20
Riscos relacionados ao investimento nas Cotas.....	21
Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo.....	21
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto.....	21
Riscos institucionais.....	21
Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento.....	22
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	22
Riscos regulatórios.....	22
Risco imobiliário.....	22
Risco de alteração do zoneamento.....	23
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público.....	23
Riscos jurídicos.....	23
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	24
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo.....	24
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe.....	24
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados.....	24
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	24
Risco de desempenho passado.....	25
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	25
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta.....	25
Risco de Investidores que não sejam Cotistas não terem seus Boletins de Subscrição atendidos.....	25
Risco de regularidade dos imóveis.....	25
Risco do incorporador/construtor.....	26
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	26
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	26
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....	26
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI.....	26

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	27
Risco de restrição na negociação dos Ativos	27
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo	27
Risco de manutenção da qualidade dos serviços prestados pela Gestora e pela Administradora	27
Risco relativo à concentração e pulverização	28
Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez	28
Risco relativo a eventual substituição da Gestora	28
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	28
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante	28
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	29
Risco de governança	29
Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	29
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	30
Risco de desligamento do Participante Especial	30
Risco de liquidação antecipada do Fundo	30
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	30
Riscos relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático	31
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe	31
Riscos do uso de derivativos	31
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros	31
Riscos de despesas extraordinárias	31
Risco de disponibilidade de caixa	32
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	32
Risco relativo à forma de constituição do Fundo	32
Risco relativo às novas emissões de Cotas	32
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos	32
Risco decorrente de alterações do Regulamento	33
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros	33
Risco de desastres naturais	33
Riscos ambientais	34
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora	34
Risco de potencial conflito de interesse	35
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento	35
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos-Alvo	36
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	36
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos	36
Risco relativo à ausência de garantia	36
Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição	36
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital	37
Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos	37
5. CRONOGRAMA	39
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	40
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	43
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	45
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	45
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	47
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	47
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	49
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	51
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	51
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	51

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	55	
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	57	
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	57	
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	61	
8.4 Regime de distribuição	61	
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	61	
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	65	
8.7 Formador de mercado	65	
8.8 Contrato de estabilização.....	65	
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	66	
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	67	
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	69	
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	71	
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	73	
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	77	
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	79	
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados	83	
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	85	
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	87	
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	89	
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso.....	91	
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	91	
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	93	
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	95	
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	95	
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	95	
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	96	
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	96	
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	96	
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	97	
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	101	
ANEXOS		
ANEXO I	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA	117
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE	143
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	171
ANEXO IV	INFORME ANUAL DA CLASSE.....	201

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pelos Coordenadores, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento vigente do Fundo (“Regulamento”), especificamente do anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”), conforme aprovados pelo Atos de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definido), e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 6ª (Sexta) Emissão da Classe Única do Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, celebrado entre a Classe, a Administradora, os Coordenadores e a PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitada para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestor de recursos conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, na qualidade de gestora da carteira de ativos da Classe (“Gestora”) em 22 de março de 2026 (“Contrato de Distribuição”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados pela assembleia geral extraordinária realizada via consulta formal enviada aos cotistas em 28 de novembro de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 16 de dezembro de 2025 (“Consulta Formal”).

Posteriormente, em 22 de março de 2026, os termos e condições, incluindo, mas não se limitando à definição do Preço de Emissão, o exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, foram rratificados por meio do “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” (“Instrumento Particular de Deliberação”, e quando referido em conjunto com a Consulta Formal, “Atos de Aprovação”), cujo fato relevante foi divulgado em 22 de março de 2026 (“Fato Relevante”).

A versão vigente do regulamento do Fundo e do respectivo anexo descritivo da Classe (“Regulamento” e “Anexo Descritivo”, respectivamente), constante do Anexo II a este Prospecto.

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidas, em conjunto, como “Ofertantes”.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

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

As Novas Cotas (i) serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão resgatáveis a não ser por ocasião da liquidação antecipada da Classe; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) corresponderão respectivamente a um voto nas assembleias do Fundo e/ou da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador (conforme abaixo definido) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“Cotista”), sem emissão de certificados.

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

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais e/ou especiais de Cotistas tendo em vista a caracterização do conflito de interesses (i) os prestadores de serviços, essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com a Classe ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem “(i)” anterior, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas.

Não se aplica o disposto acima quando as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(v)” acima forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe que pode ser manifestada na própria assembleia geral de Cotistas ou assembleia especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Boletim de Subscrição (conforme adiante definido) em valor igual ou superior a R\$ R\$ 10.000.054,26 (dez milhões e cinquenta e quatro reais e vinte e seis centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 77.598 (setenta e sete milhões e quinhentas e noventa e oito mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Boletim de Subscrição em valor igual ou inferior a R\$ 9.999.925,39 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e cinco reais e trinta e nove centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 77.597 (setenta e sete milhões e quinhentas e noventa e sete mil) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo ao Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor (“Resolução CVM 11”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 35”) **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com às Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 (“Pessoas Vinculadas”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Boletins de Subscrição automaticamente cancelados, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. Adicionalmente, a regra prevista neste item não é aplicável ao Direito de Preferência, e ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Caso, após a realização da liquidação das Novas Cotas no Escriturador, a ser realizada mediante compensação de créditos, conforme cronograma indicativo da Oferta, o montante final da Oferta liquidado totalize demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os valores depositados pelas Pessoas Vinculadas deverão ser devolvidos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, acrescidos dos Investimentos Temporários, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As negociações, os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

O **BANCO GENIAL S.A.**, acima qualificado, é a instituição responsável pela escrituração das Novas Cotas do Fundo (“Escriturador”), bem como será responsável pela escrituração das Novas Cotas da Classe, bem como pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 (“Custodiante”).

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e preço unitário de distribuição

O preço de cada Nova Cota do Fundo será, nos termos do Instrumento de Deliberação, equivalente a R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos) (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 0,12 (doze centavos) por Nova Cota, a qual será fixa e inalterável, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, com exceção do comissionamento devido aos Coordenadores, no valor total de R\$ 4,71 (quatro reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, o qual será arcado pela Gestora, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 128,99 (cento e vinte e oito reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de até R\$ 1.500.000.020,19 (um bilhão, quinhentos milhões, vinte reais e dezenove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme adiante definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 2.909.909 (dois milhões, novecentas e nove mil, novecentas e nove) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 374.999.972,83 (trezentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 14.549.546 (quatorze milhões, quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quarenta e seis) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 1.874.999.993,02

(um bilhão, oitocentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta.

Não será outorgada pela Classe aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.013,56 (cinquenta milhões, treze reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 387.988 (trezentas e oitenta e sete mil, novecentas e oitenta e oito) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 11.639.637 (onze milhões, seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e trinta e sete) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser **(i)** aumentada em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA**, conforme o caso, de acordo com a política de investimento da Classe, à aplicação nos seguintes ativos, conforme Anexo Descritivo da Classe ao Regulamento:

A política de investimentos a ser adotada pela Gestora e pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados. O Fundo poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos ativos descritos no Regulamento, poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério do Gestora.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante do Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”):

- I. Quaisquer direitos sobre imóveis;
- II. Outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;
- IV. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo;
- V. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VI. Ações, debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- VII. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- VIII. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor;
- IX. Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);
- X. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- XI. Letras Hipotecárias (“LH”);
- XII. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- XIII. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e
- XIV. Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Pipeline Indicativo:

Sem prejuízo do disposto acima, o pipeline meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

HGRU11 | PIPELINE INDICATIVO

Nome	Total	P1	P2	P3	A1	A2	A3	A4	A5	Caixa
Preço de Aquisição	R\$ 1,5 bilhão	R\$ 600,0 milhões	R\$ 249,6 milhões	R\$ 103,0 milhões	R\$ 78,5 milhões	R\$ 61,5 milhões	R\$ 50,0 milhões	R\$ 40,0 milhões	R\$ 32 milhões	R\$ 287,4 milhões
YoC ¹ (1º ano)	9,2% a.a.	9,0% a.a.	9,9% a.a.	9,2% a.a.	10,4% a.a.	10,0% a.a.	10,0% a.a.	11,3% a.a. (parcelamento)	9,8% a.a.	-
YoC ¹ (2º ano)	9,6% a.a.	9,5% a.a.	10,4% a.a.	9,7% a.a.	10,9% a.a.	10,5% a.a.	10,5% a.a.	9,4% a.a. (parcelamento)	10,3% a.a.	-
Cap Rate ¹	9,1% a.a.	9,0% a.a.	9,9% a.a.	9,2% a.a.	10,4% a.a.	10,0% a.a.	10,0% a.a.	9,0% a.a.	9,8% a.a.	-
ABL	220 mil m ²	117 mil m ²	62 mil m ²	4 mil m ²	32 mil m ²	14 mil m ²	11 mil m ²	3 mil m ²	17 mil m ²	-
Participação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
Nº Imóveis	27	12	5	5	1	1	1	1	1	-
Vacância	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Contratos	-	Atípico	Atípico	Típico / Atípico	Atípico	Atípico	Atípico	Típico	Típico	-
Tipo	-	Monousuários	Monousuários	Multiusuários	Monousuário	Monousuário	Monousuário	Monousuário	Monousuário	-
Rating ⁴ do principal locatário	-	AAA(bra)	AAA-(bra)	Confidencial	AA(bra)	AAA-(bra)	AA(bra)	Confidencial	AA(bra)	-
Setor	-	Varejo	Varejo	Varejo	Educacional	Educacional	Educacional	Educacional	Educacional	-

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

NA DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

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

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de assembleia geral extraordinária realizada em 30 de julho de 2019 (“AGC de Conflito de Interesses”), respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela norma vigente à época, os quais aprovaram a realização de referidas operações. Dessa forma, em linha com a referida deliberação, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, dos ativos mencionados abaixo (“Ativos Conflitados”), desde que atendam às especificidades detalhadas na proposta da Administradora enviada aos cotistas em 15 de julho de 2019:

- (i) Cotas de outros fundos de investimentos classificados como renda fixa, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas;
- (ii) Cotas de fundos de investimento imobiliário, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, cuja aquisição seja realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado, e/ou por meio da oferta pública secundária de distribuição; e

- (iii) CRIs estruturados, e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no melhor interesse do Fundo e não incluindo a aquisição de CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação, as quais continuarão vedadas.

A deliberação mencionada no item (i) acima foi aprovada por 57,01% (cinquenta e sete inteiros e um centésimo por cento) de votos favoráveis das 67,84% (sessenta e sete inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo presentes na AGC de Conflito de Interesses.

A deliberação mencionada no item (i) acima foi aprovada por 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimos por cento) de votos favoráveis das 67,84% (sessenta e sete inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo presentes na AGC de Conflito de Interesses.

A deliberação mencionada no item (i) acima foi aprovada por 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimos por cento) de votos favoráveis das 67,84% (sessenta e sete inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo presentes na AGC de Conflito de Interesses.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui, aproximadamente, 5% (cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA NA BASE DE COTISTAS DO FUNDO, EM SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU OUTRAS QUE ENSEJEM TAL NECESSIDADE NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DEVERÁ CONVOCAR A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 35 DESTE PROSPECTO.

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

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira da Classe 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 à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, os quais serão pagos conforme definido e à Classe. Os títulos públicos e/ou privados e os créditos que compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores de lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e

liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo e a Classe estão sujeitos, 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. O Fundo e a Classe desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido no passado recentes alterações nas taxas de juros, desvalorizações da moeda doméstica para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, nas tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, combinadas com outras condições macroeconômicas podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e da Classe e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo e da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo e da Classe. Como exemplo, algumas conseqüências dos riscos macroeconômicos são: (i) o aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo e a Classe utilizassem deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), PIS, COFINS¹ 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. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa

¹ No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027, sendo substituídas, nos termos da legislação aplicável, pelo Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e Contribuição Social sobre Bens e Serviços (“CBS”).

física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução das obras dos empreendimentos e sejam compatíveis com os seus cronogramas físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe poderá investir em um único Imóvel ou em poucos Imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto

maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário ou do locatário do Imóvel em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição da totalidade dos Imóveis-Alvo do pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo e da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo e a Classe não têm Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo e da Classe. Desta forma, o Fundo e a Classe poderão, a critério da Gestora, adquirir, integrar ou parcialmente, a depender da disponibilidade de recursos obtidos com a Oferta, um ou mais Imóveis-Alvo mencionados no pipeline indicativo constante neste Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos Imóveis-Alvo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta, observado que, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá a Gestora, em nome da Classe, recomendar à Administradora a constituição de ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Imóveis-Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis-Alvo e celebração dos documentos definitivos, (ii) a conclusão satisfatória da auditoria dos Imóveis-Alvo; e (iii) a realização da presente Oferta, ou, ainda por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo e a Classe poderão investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição de imóveis pela Classe

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda dos imóveis da Classe. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos.

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 (i) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietária do imóvel; (ii) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (iv) perda da propriedade da Classe sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe 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 pela Classe, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que a Classe seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Os Ativos-Alvo a serem investidos pela Classe continuarão sendo de propriedade de seus vendedores enquanto não for formalizado o negócio jurídico, o que só ocorrerá com o efetivo registro das respectivas escrituras perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Nesse ínterim, existe a possibilidade de os Ativos-Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, em eventual execução proposta por seus credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que poderia dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos Ativos-Alvo para o patrimônio da Classe.

Caso a Administradora não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Imóveis-Alvo ou caso os Imóveis-Alvo não sejam adquiridos dentro do prazo e condições esperados, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

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

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 de os Cotistas serem convocados pela Administradora para aportarem mais recursos ao Fundo com o propósito de arcar com esses encargos, observado o disposto no Regulamento;

(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 aluguéis 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;

(iv) 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;

(v) 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.

O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento, observado o disposto no Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção

relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis investidos pela Classe poderão não ter sucesso na contratação de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos alvo da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional e suas margens de lucros podem ser afetadas **(i)** em função de tributos e tarifas públicas; e **(ii)** da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos imóveis

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, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo.

Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. 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;

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis.

O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pela Classe e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 conseqüência o resultado do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas

do mercado imobiliário regional ou nacional; **(iv)** depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo; **(v)** percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; **(vi)** mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; **(vii)** alterações nas regras da legislação urbana vigente; e **(viii)** concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento nas Cotas

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos Ativos-Alvo que venham a integrar a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em Ativos-Alvo atrelados a imóveis, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em Ativos-Alvo imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas

políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento

Os contratos de locação celebrados para exploração dos Ativos-Alvo poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno do Fundo e seus Cotistas. Igualmente, os contratos de locação associados aos CRI poderão ser rescindidos ou revisados, com similar impacto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. 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 e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda,

(iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 sociopolítico 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pela Classe ou integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados ou onerados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação ou qualquer outra forma de oneração, 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. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado ou onerado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção, direito minerário e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, a Classe poderá ser ré em processos administrativos e/ou judiciais, inclusive nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo/Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas, observado o disposto no Regulamento. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas, as quais 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. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo/Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo/Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe

Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os FII, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário da B3. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos do Regulamento e do seu respectivo Anexo Descritivo, a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a Classe, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel à Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, os quais, caso ocorram de forma negativa, afetarão os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e conseqüente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os termos de aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), nos termos do Anexo Normativo III, artigo 8º, da Resolução CVM 175 realizadas no período, de forma que a rentabilidade será menor do que a esperada pelo Cotista, afetando-o negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Investidores que não sejam Cotistas não terem seus Boletins de Subscrição atendidos

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua subscrição na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160 e no item “Distribuição Parcial” na página 57 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

A propriedade dos imóveis 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 imóveis 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 ocupantes (locatários e/ou arrendatários, por exemplo) poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos Imóveis, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores atinentes à ocupações exercidas e, até mesmo, rescindir o respectivo instrumento celebrado (contrato de locação e/ou de arrendamento, entre outros), o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Fundo poderá investir, nos termos previstos no Regulamento, em CRI, LCI e LH. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, o Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

O Fundo poderá investir, nos termos previstos no Regulamento, em CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade do Fundo foram dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de manutenção da qualidade dos serviços prestados pela Gestora e pela Administradora

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez

A Classe poderá investir em Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelos Coordenadores e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e após obtida autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Ainda, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** a Administradora e/ou Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** 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 de Cotistas 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 das Sociedades por Ações, conforme art. 9º da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. 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.

Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do respectivo Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na respectiva Data de Liquidação (conforme abaixo definido), os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no respectivo termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desligamento do Participante Especial

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

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas nos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, o Participante Especial **(i)** deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para as Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; **(ii)** arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais Investidores, inclusive honorários advocatícios; e **(iii)** poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores. Nesse sentido, caso o Participante Especial deixe de integrar o grupo das instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas e as ordens de investimento que tenha recebido sejam canceladas, o Investidor que formalizou ordem de investimento em tal Participante Especial não terá sua ordem de investimento acatada para investimento no Fundo, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento no Fundo. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

Na hipótese de a assembleia geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Neste 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.

Ainda, caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Resolução CVM 175, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

Imóveis que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pela Classe, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, e existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. 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, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, a Classe estará eventualmente sujeita 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. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança, (i) no caso de imóveis, 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; **(ii)** no caso de Outros Ativos, de valores ou execução de garantias relacionadas aos Outros Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada com a negociação das Cotas pelo Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros 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 objeto de investimento pelo Fundo têm 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 contratos de locação atípica celebrados. 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).

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações ou tempestades, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice 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 imóvel.

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Ainda, nos casos em que o Fundo for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções

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

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Desta forma, por meio da AGC de Conflito de Interesses, os Cotistas aprovaram a aquisição dos Ativos Conflitados nos termos dispostos na seção 3.2 deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui, aproximadamente, 5% (cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos-Alvo

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e, consequentemente, afetar a rentabilidade do Fundo de forma negativa, frustrando a expectativa de rentabilidade do Cotista.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, do Escriturador ou do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I - cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II - cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III - liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remaneçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista da Classe será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta.

Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo (i) realização e conclusão de auditoria jurídica de forma satisfatória à Gestora; (ii) a necessidade de obtenção de renúncias a direitos de terceiros e a renúncia, pelos atuais locatários, do seu direito de preferência à aquisição de novos Ativos-Alvo; (iii) perda da exclusividade na aquisição de tais ativos; ou, ainda, (iv) outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

O Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela Gestora e pela Administradora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Boletim de Subscrição enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o Critério de Rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores poderão não ter seu Boletim de Subscrição integralmente aceito. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para os Coordenadores terão seus referidos valores devolvidos com base no disposto neste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS-ALVO E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS-ALVO E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	22/05/2026
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	27/05/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽²⁾	29/05/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/06/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	12/06/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	12/06/2026
7	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	15/06/2026
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	18/06/2026
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	19/06/2026
10	Data de Liquidação das Sobras e do Montante Adicional Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	25/06/2026
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/06/2026
12	Data de realização do Procedimento de Alocação - Novas Cotas a serem integralizadas via DDA	26/06/2026
13	Data da liquidação da Oferta - Novas Cotas a serem integralizadas via DDA	30/06/2026
14	Início da liquidação das Novas Cotas via Escriturador ⁽³⁾	01/07/2026
15	Data máxima de liquidação das Novas Cotas via Escriturador ⁽³⁾	17/11/2026
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/11/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores.

⁽³⁾ Referida liquidação poderá ser realizada por meio de compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, ou à vista em moeda corrente nacional, nos termos dos Documentos da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 51 DESTES PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER NOVAS COTAS, BEM COMO O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA, TERÁ SUAS NOVAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELOS COORDENADORES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DO ANÚNCIO DE DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS *PRO RATA* E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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

Administradora: <https://www.bancogenial.com> (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”; em seguida no item “Documentos” e então localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website* clicar em “2026”, em seguida “6ª emissão Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, e então localizar a opção desejada);

Coordenador: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, acessar “Pátria”, posteriormente, na seção “2026”, buscar por “Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (HGRU11)” e acessar o documento desejado);

Gestor: <https://realestate.patria.com/> (neste *website* acessar “Central de Downloads”, “Emissões”, selecionar o fundo “HGRU” e procurar por “6ª Emissão”);

CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET: <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, acessar “Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e dos termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento da Classe e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e o Montante Adicional) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, acrescidos de rendimentos correspondentes ao que for menor entre (i) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet

(<http://www.b3.com.br>); e **(ii)** o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Novas Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva Data de Liquidação (“Investimentos Temporários”), sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação a ser oportunamente divulgada pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que o Fundo e a Classe foram constituídos em 31 de janeiro de 2018 e as Cotas da Classe começaram a ser negociadas na B3 em 27 de julho de 2018, sob o código “HGRU11”.

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

Cotações Anuais - últimos cinco anos (até 30/04/2026)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
2026	R\$ 125,35	R\$ 128,54	R\$ 133,50
2025	R\$ 110,20	R\$ 121,84	R\$ 127,49
2024	R\$ 108,25	R\$ 126,78	R\$ 137,76
2023	R\$ 112,47	R\$ 123,98	R\$ 139,14
2022	R\$ 110,11	R\$ 118,28	R\$ 127,28

Cotações Trimestrais - últimos dois anos (até 30/04/2026)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
1º Trimestre/2026	R\$ 125,35	R\$ 127,94	R\$ 132,03
4º Trimestre/2025	R\$ 125,30	R\$ 126,52	R\$ 127,49
3º Trimestre/2025	R\$ 120,89	R\$ 124,17	R\$ 127,00
2º Trimestre/2025	R\$ 115,00	R\$ 122,09	R\$ 125,97
1º Trimestre/2025	R\$ 110,20	R\$ 114,31	R\$ 119,75

Cotações Mensais - últimos seis meses (até 30/04/2026)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
Abril/2026	R\$ 128,00	R\$ 130,37	R\$ 133,50
Março/2026	R\$ 126,88	R\$ 129,15	R\$ 129,99
Fev/2025	R\$ 125,65	R\$ 126,99	R\$ 131,10
Jan/2025	R\$ 125,35	R\$ 127,50	R\$ 132,03
Dez/2025	R\$ 125,30	R\$ 126,61	R\$ 127,49
Nov/2025	R\$ 126,07	R\$ 126,54	R\$ 127,45

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo da Cota no período;

⁽²⁾ Valor Médio: Média da Cota no período;

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo da Cota no período; e

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

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,50088755395 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante os Coordenadores, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos Cotistas do Direito de Preferência que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, sendo este o direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), o qual será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: (i) o número de Novas Cotas remanescentes após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação de interesse no exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas correspondente ao saldo remanescente de Novas Cotas após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”) e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total de Sobras (“Montante Adicional”). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (a) até o 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional (inclusive) junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (inclusive) junto Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”).

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada na data de liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador (“Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, ou caso, atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional (inclusive), o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e a quantidade de Novas Cotas não colocadas, se houver, que poderão ser colocadas no âmbito da Oferta junto aos Investidores.

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

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

Quantidade de Cotas da Classe (30/04/2026)	Patrimônio Líquido da Classe (30/04/2026) (R\$)	Valor Patrimonial da Classe (30/04/2026) (R\$)
23.238.024	R\$ 2.994.698.294,47	R\$ 128,87

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1	387.988	23.626.012	R\$ 3.044.698.308,03	R\$ 128,87	1,64%
2	11.639.637	34.877.661	R\$ 4.494.698.314,66	R\$ 128,87	33,37%
3	14.549.546	37.787.570	R\$ 4.869.684.145,90	R\$ 128,87	38,50%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2026, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

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

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

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

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão da Classe em 30 de abril de 2026, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da respectiva liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco “Risco de diluição imediata no valor dos investimentos”, na página 32 deste Prospecto.

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

O Preço de Emissão foi estipulado de acordo com valor patrimonial das cotas da Classe em 30 de abril de 2026, sendo o preço de emissão das Novas Cotas definido nos termos do inciso “(a)” do parágrafo 4º, do artigo 10 do Anexo Descritivo ao Regulamento.

O Preço de Emissão de cada Nova Cota será de R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 37 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

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

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada ou suspensa, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação ou suspensão deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à respectiva Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores (inclusive

dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA, O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR (INCLUSIVE O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA, O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL) ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

As Instituições Participantes da Oferta e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive ao Cotista que exercer o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive do Cotista que exercer o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. **AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR (INCLUSIVE O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA) ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido no item “Condições Precedentes” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.

Eventual adesão de Participantes Especiais após a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e de seu Boletim de Subscrição, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e o Montante Adicional) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, acrescidos dos Investimentos Temporários, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação a ser oportunamente divulgada pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E CONSEQUENTE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTES PROSPECTO.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

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

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Boletins de Subscrição indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor e o limite previsto acima), os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Boletim(ins) de Subscrição a sua

qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Boletim(ins) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, (a) aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, e (b) considerar as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas..

Os Boletins de Subscrição serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Boletim de Subscrição, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Boletim(ins) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Boletim de Subscrição junto a apenas uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Boletins de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores, em conjunto com a B3, alocará as Novas Cotas objeto dos Boletins de Subscrição, em observância aos Critério de Rateio da Oferta (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Boletim(ins) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Boletim(ins) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Boletim(ins) de Subscrição, e ressalvada a possibilidade de rateio, conforme Critério de Rateio da Oferta (conforme abaixo definido);
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, observado o disposto neste Prospecto, com base no Preço de Subscrição, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Boletim(ins) de Subscrição até às 11:00 (onze) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Boletim(ins) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Boletim(ins) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Boletim(ins) de Subscrição e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

A quantidade total de Novas Cotas apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, será verificada diariamente (dentro da janela das 08:00 às 19:30 no sistema DDA) por ordem de chegada.

Se ao final de cada dia de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento for verificado que a quantidade de Novas Cotas ordenadas não atingiu o Montante Inicial da Oferta, todos os pedidos serão atendidos integralmente, independente do horário de recebimento pelo sistema DDA naquele dia, seguindo o critério de alocação por ordem de chegada, observados os procedimentos operacionais da B3:

- (a) a alocação das Novas Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Boletins de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta diariamente (dentro da janela das 08:00 às 19:30);
- (b) as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 a quantidade de Novas Cotas objeto de cada Boletim de Subscrição, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Novas Cotas, sendo vedada a aquisição de Novas Cotas fracionárias;
- (c) a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada quando for processada com sucesso pelo sistema DDA, administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do potencial Investidor, tampouco o momento em que o potencial Investidor efetuar a ordem de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
- (d) os boletins de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA, por meio de arquivo eletrônico, os boletins contidos em um mesmo arquivo, serão consideradas com o mesmo horário de chegada;
- (e) no caso de um potencial Investidor efetuar mais de um Boletim de Subscrição, cada boletim será considerado independente da(s) outra(s), sendo considerada como primeiro boletim aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3; e
- (f) os Boletins de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores.

Caso seja verificado que quantidade total de Novas Cotas ordenadas pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas excedeu o valor remanescente não alocado anteriormente, já considerando o Lote Adicional, todas as ordens recebidas no dia que se verificou o excesso de demanda (independente do horário de recebimento pelo sistema DDA), serão rateadas proporcionalmente entre todos os Investidores do dia, inclusive aquelas que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada boletim de subscrição e à quantidade total remanescente não alocada anteriormente, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“Crítério de Rateio da Oferta”).

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o atendimento dos Boletins de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, ordens antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Boletins de Subscrição, exclusivamente aos Coordenadores, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de ordem ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Boletins de Subscrição serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo observar, dentre outras previstas no Boletim de Subscrição, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Boletim de Subscrição, junto aos Coordenadores, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta;

- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Boletim de Subscrição;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Boletim de Subscrição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, observado o disposto neste Prospecto, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da respectiva Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Boletins de Subscrição, serão automaticamente desconsiderados.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Boletins de Subscrição, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Disposições comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser admitidas livremente à negociação no ambiente de bolsa da B3.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DA CLASSE QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) BOLETIM(INS) DE SUBSCRIÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 37 DESTA PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM

COMO O REGULAMENTO.

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

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas da Classe, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante do Anexo I a este Prospecto.

O Fundo e a Classe foram registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, da ANBIMA (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”).

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de Ofertas” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “Regras e Procedimentos ANBIMA”) e do “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA” e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.4 Regime de distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e a Classe (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais da Oferta ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais da Oferta, deverão aderir expressamente **(i)** à carta convite a ser disponibilizada no *website* da B3 e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição (“Carta Convite”); ou **(ii)** ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”).

Será de responsabilidade do Coordenador Líder o Comissionamento dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido), nos termos do Termo de Adesão e da Carta Convite que vierem a ser celebradas pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder e estará limitado ao montante da Remuneração prevista na cláusula de remuneração dos Coordenadores no Contrato de Distribuição.

Os Participantes Especiais poderão ser contratados pelo Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens.

A Carta Convite e o Termo de Adesão deverão regular a participação dos Participantes Especiais, sem prejuízo da observância na íntegra dos termos e condições estabelecidos no Contrato de Distribuição por tais Instituições Participantes.

Caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante uma Oferta, os termos e condições do Contrato de Distribuição, da Carta Convite e/ou do Termo de Adesão e/ou qualquer dispositivo da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá, imediatamente após tomar ciência de tal violação, rescindir a respectiva Carta Convite e/ou o respectivo Termo de Adesão com relação ao Participante Especial de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação.

Para todos os fins e efeitos legais, a integralização das Novas Cotas pelos Investidores (inclusive Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) que manifestarem sua adesão à Oferta será realizada nas datas previstas no cronograma indicativo da Oferta (“Datas de Liquidação” e, individualmente “Data de Liquidação”), sendo certo que (i) a **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”) informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação; e (ii) cada Instituição Participante da Oferta (conforme abaixo definido) liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação.

Exceto (i) pelas Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e (ii) pelas Novas Cotas que venham a ser integralizadas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, e decorrente das aquisições de ativos que obedeçam a política de investimentos do Fundo, negociadas e celebradas pela Administradora, conforme orientações da Gestora, e que estejam alinhadas com as estratégias definidas pela Gestora como mais vantajosas para o Fundo, na medida em que a Gestora identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo realizadas pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento e, neste caso, deverá ser realizada à vista (“Aquisições”) realizadas pelo Fundo, as quais serão objeto de integralização junto ao escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”), as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, nas datas de liquidação da Oferta constantes do cronograma indicativo previsto neste Prospecto. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimentos e, neste caso, deverá ser realizada à vista.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os Investidores recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelos Coordenadores (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (“Lâmina”), a serem disponibilizados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, os “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do caput do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;

- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar seu Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido) durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional;
- (vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional deverão formalizar o seu Boletim de Subscrição durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (viii) observado o disposto no item “(ix)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Boletins de Subscrição, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, os Coordenadores receberão os Boletins de Subscrição dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Boletins de Subscrição dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, pelos Coordenadores até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Boletins de Subscrição recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores no Procedimento de Alocação;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar o Boletim de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (xi) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Boletim de Subscrição, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Boletim de Subscrição para aos Coordenadores, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (xii) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Boletim de Subscrição às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o(s) Boletim(ins) de Subscrição deverão (1) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (2) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (3) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina, e (4) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

- (xiii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de Boletim de Subscrição a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(xi)” acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“Boletim de Subscrição”). As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição;
- (xiv) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Boletins de Subscrição, enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Boletins de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xv) os Investidores que tiverem seus Boletins de Subscrição alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Boletins de Subscrição;
- (xvi) posteriormente **(a)** ao registro da Oferta pela CVM; **(b)** à disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e **(c)** ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xvii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xviii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores em conjunto com a B3, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o rateio previsto acima, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (conforme abaixo definido) (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. Adicionalmente, a regra prevista acima não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira das Novas Cotas, inclusive dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, se dará na Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. Os Coordenadores farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição. A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As negociações, os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

8.7 Formador de mercado

Os Coordenadores recomendaram à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022 e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (uma) Nova Cota, correspondente a R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 128,99 (cento e vinte e oito reais e noventa e nove centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas seguintes hipóteses (“Investimento Mínimo por Investidor”), **(i)** se o total de Novas Cotas correspondente aos Boletins de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas da Classe quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas da Classe, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se a Classe 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) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, exceto pelo relacionamento mantido em virtude de ofertas de cotas de fundos de investimento relacionados às partes, A Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador ou seu conglomerado econômico.

A Administradora e o Coordenador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora.

A Gestora e a Administradora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

A Gestora realizou operações com valores mobiliários em bolsa de valores por meio de sociedade corretora integrante do grupo econômico do Coordenador Líder nos últimos 12 meses. A remuneração paga à referida sociedade, a título de taxa de corretagem pelas operações, foi de aproximadamente R\$ 5,7 milhões.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o **BANCO GENIAL S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de Custodiante, será responsável pela custódia das Cotas, concentrando as tarefas na mesma pessoa jurídica. O Custodiante não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

Na data deste Prospecto, a **BANCO GENIAL S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de Escriturador, será responsável pela escrituração das Cotas, concentrando as tarefas na mesma pessoa jurídica. O Escriturador não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos da Classe

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento e no seu respectivo Anexo Descritivo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantém relacionamento comercial com o Coordenador Líder e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

A Gestora poderá vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Gestora. E poderá vir a deter no futuro participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, assim como a Coordenador Líder e/ou outras sociedades do seu grupo econômico e/ou fundos de investimento geridos ou administrados por tais sociedades poderão deter participação em fundos de investimento geridos pela Gestora.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 35 deste Prospecto.

Adicionalmente, nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador líder em ofertas públicas de distribuição de emissão de cotas de fundos geridos pela Gestora.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantém relacionamento comercial com o Coordenador e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

A Gestora poderá vir a contratar, no futuro, o Coordenador e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Gestora. E poderá vir a deter no futuro participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Coordenador e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, assim como a Coordenador e/ou outras sociedades do seu grupo econômico e/ou fundos de investimento geridos ou administrados por tais sociedades poderão deter participação em fundos de investimento geridos pela Gestora.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 35 deste Prospecto.

Adicionalmente, nos últimos 12 meses, o Coordenador não atuou como coordenador em ofertas públicas de distribuição de emissão de cotas de fundos geridos pela Gestora.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos da Classe

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento e no seu respectivo Anexo Descritivo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, exceto pelo relacionamento mantido em virtude de ofertas de cotas de fundos de investimento relacionados às partes, o Custodiante não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Coordenador e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, exceto pelo relacionamento mantido em virtude de ofertas de cotas de fundos de investimento relacionados às partes, o Custodiante não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador e o Custodiante não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, exceto pelo relacionamento mantido em virtude de ofertas de cotas de fundos de investimento relacionados às partes, o Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, exceto pelo relacionamento mantido em virtude de ofertas de cotas de fundos de investimento relacionados às partes, o Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador e o Escriturador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 35 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Sob pena de resolução do Contrato de Distribuição e, sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme abaixo definidas) comprovadamente incorridas, e do pagamento da Comissão de Descontinuidade (conforme abaixo definido), o cumprimento, pelos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição está inteiramente condicionado ao cumprimento e à integral satisfação, cumulativamente, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do Art. 125 do Código Civil, a exclusivo critério dos Coordenadores), até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até as Datas de Liquidação da Oferta para as condições precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso (“Condições Precedentes”), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos Documentos da Oferta (conforme definido abaixo):

- (i) obtenção pela Classe e pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido abaixo). As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Novas Cotas objeto da Oferta;
- (ii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160, do “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” (“Código AGRT”) e no “Código de Ofertas Públicas” (“Código de Ofertas”);
- (iii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Novas Cotas e da Oferta (“Documentos da Oferta”), os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (iv) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora aos Coordenadores, de todos os documentos e informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (v) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, constantes dos Documentos da Oferta, sendo que os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta;
- (vi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (vii) não ocorrência de alteração material e adversa relevante nas condições reputacionais das Ofertantes, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;
- (ix) verificação de que os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto aos Coordenadores, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovações pelas áreas internas dos Coordenadores responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações dos Prestadores de Serviços Essenciais previstas no Contrato de Distribuição, conforme sua respectiva atribuição regulatória;

- (xii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem aos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, ao Fundo e à Classe condição fundamental de funcionamento;
- (xiii) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, e em linha com as práticas de mercado, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte dos Coordenadores, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas aos Prestadores de Serviços Essenciais relevantes para a Oferta, por qualquer meio;
- (xiv) aceitação, por parte dos Coordenadores, e contratação, pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;
- (xv) não ocorrência, em relação à Gestora, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”) ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da primeira Data de Liquidação; (d) propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvi) não ocorrência, em relação a Administradora, ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”) ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da primeira Data de Liquidação; (d) propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvii) encaminhamento, pelo assessor legal (“Assessor Legal”), até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Novas Cotas, da redação preliminar de seu parecer jurídico (“Legal Opinion”) que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xviii) encaminhamento, pelo Assessor Legal, e aceitação pelos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Novas Cotas, da *Legal Opinion* mencionada no item (xv) acima devidamente assinada;
- (xix) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, dos procedimentos de back-up e auditoria legal (*due diligence*), conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xx) conforme aplicável, realização de procedimentos de *bring down due diligence call* até a data do protocolo do requerimento do registro automático perante a CVM, a data de realização do Procedimento de Alocação e/ou a primeira Data de Liquidação, de forma aos Coordenadores, durante os quais não seja apontado nenhum evento que possa impactar material e negativamente a conclusão e liquidação da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais para operações da mesma natureza;
- (xxi) cumprimento, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xxii) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Prestadores de Serviços Essenciais, que possam afetar substancialmente a colocação da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma justificada;
- (xxiii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”), pela Administradora e pela Gestora, suas sociedades controladoras, coligadas ou sociedades sob controle comum e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

- (xxiv) encaminhamento de declarações de veracidade assinadas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, na respectiva data em que foram prestadas, bem como as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, constantes nos Documentos da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxv) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Prestadores de Serviços Essenciais, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;
- (xxvi) que os documentos apresentados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xxvii) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Novas Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais Investidores de maneira relevante, desde que alinhado previamente entre os Prestadores de Serviços Essenciais e os Coordenadores;
- (xxviii) recolhimento, em nome da Classe, por meio da Taxa de Distribuição Primária, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a taxa de fiscalização da CVM, sem prejuízo da possibilidade de reembolso de tais valores aos Prestadores de Serviços essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, nos termos do Regulamento;
- (xxix) cumprimento pelos Ofertantes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxx) os Coordenadores aprovelem a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários; e
- (xxxi) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias aos Coordenadores.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a primeira Data de Liquidação, conforme o caso, os Coordenadores avaliarão se houve aumento dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, a seu exclusivo critério, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Sem prejuízo da possibilidade dos Coordenadores renunciarem, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelos Coordenadores quanto à verificação de qualquer das Condições Precedentes ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequado, a seu exclusivo critério, para a verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Classe, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme sua respectiva atribuição regulatória, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Observado o disposto acima, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de pagar a Comissão de Descontinuidade, conforme o caso, e de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelos Coordenadores, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até a data prevista acima. O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data prevista acima, das Condições Precedentes.

Remuneração

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, a Classe pagará aos Coordenadores a comissão de estruturação e distribuição, arcadas exclusivamente com os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária no âmbito da Oferta, nas contas indicadas pelos Coordenadores, correspondente a 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total subscrito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão (“Remuneração Total”). A Remuneração Total corresponderá à soma da Comissão de Coordenação e Estruturação (conforme definida no item “i” abaixo) e da Comissão de Distribuição (conforme definida no item “ii” abaixo) e será destinada aos Coordenadores e aos Participantes Especiais (conforme abaixo definido), desde que observada a Remuneração Total, sendo certo que é de exclusivo critério dos Coordenadores a divisão da Remuneração Total entre (i) a Comissão de Coordenação e Estruturação; e (ii) a Comissão de Distribuição. A título exemplificativo, a alocação dos percentuais entre a Comissão de Coordenação e Estruturação e a Comissão de Distribuição será feita a exclusivo critério dos Coordenadores e poderá ser realizada conforme abaixo, sem prejuízo de reajustes posteriores entre essas comissões, desde que observada a Remuneração Total (“Remuneração”).

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, calculado com base no Preço de Emissão, a ser distribuído entre os Coordenadores de forma igualitária (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, calculado com base no Preço de Emissão, a ser distribuído entre os Coordenadores na proporção da alocação da Base de Investidores BTG (conforme abaixo definido) e da Base de Investidores IBBA (conforme abaixo definido), observados que não serão consideradas as Novas Cotas integralizadas por meio de compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições (“Comissão de Distribuição”).

Para do disposto acima, (i) “Base de Investidores BTG” significa Investidores Não Institucionais que tenham sido acessados e cujas Novas Cotas tenham sido alocadas pelo Coordenador Líder, incluindo todas e quaisquer sociedades controladas ou coligadas ao Coordenador Líder (diretas ou indiretas) de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum deste, conforme o caso; e (ii) “Base de Investidores IBBA” significam Investidores Não Institucionais que tenham sido acessados e cujas Novas Cotas tenham sido alocadas pelo IBBA, incluindo todas e quaisquer sociedades controladas ou coligadas ao IBBA (diretas ou indiretas) de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum deste, conforme o caso.

A Remuneração e valores devidos em razão do aqui previsto serão pagos pela Gestora na respectiva Data da Liquidação da Oferta, conforme estabelecida no Prospecto, após a apresentação de recibo, à vista e em moeda corrente nacional em conta corrente indicada pelos Coordenadores, mediante TED. Todos os pagamentos resultantes deste Contrato de Distribuição devidos aos Coordenadores deverão ser feitos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo quaisquer tributos que porventura venham a incidir sobre eles, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, observado o disposto a seguir.

A Remuneração dos Coordenadores, conforme aqui previsto, deverá ser acrescida dos valores relativos a todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores no âmbito do Contrato de Distribuição, incluindo: (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; (ii) Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e (iii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, devidos, direta ou indiretamente, em decorrência das obrigações decorrentes deste Contrato de Distribuição, incidentes sobre as remunerações descritas acima e/ou sobre o eventual ressarcimento de Despesas nos termos deste Contrato de Distribuição (“Tributos”). Caso qualquer Tributo seja devido, a Gestora, poderá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que os Coordenadores recebam, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis. Tal previsão inclui quaisquer outros Tributos que porventura venham a incidir sobre a receita das comissões pagas, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos Tributos mencionados já existentes.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do seu pagamento (“Comissionamento dos Participantes Especiais”), nos termos do Termo de Adesão e da Carta Convite que vierem a ser celebradas pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder estará limitado ao montante da Remuneração previsto acima.

O Comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Remuneração, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos a serem pagos pelo Fundo, em razão da contratação dos Participantes Especiais.

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

Os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, com exceção do comissionamento devido aos Coordenadores, o qual será arcado pela Gestora.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$ ⁽¹⁾	% em relação à Emissão	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ⁽²⁾	15.000.000,20	1,00%	1,29	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	2.492.711,40	0,17%	0,21	0,17%
Comissão de Distribuição ⁽²⁾	33.750.000,45	2,25%	2,90	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	3.604.731,65	0,24%	0,31	0,24%
TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA	54.847.443,71	3,66%	4,71	3,66%
Assessores Legais	159.779,61	0,01%	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	563.023,78	0,04%	0,05	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	16.690,31	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	50.070,98	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	525.488,87	0,04%	0,04	0,03%
Custos de Marketing e Outros Custos	10.000,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO ⁽³⁾	1.325.760,94	0,09%	0,12	0,09%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA ⁽²⁾	56.173.204,65	3,74%	4,83	3,74%

⁽¹⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, equivalente a R\$ 1.500.000.020,19 (um bilhão, quinhentos milhões, vinte reais e dezenove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

⁽²⁾ Os custos listados serão integralmente suportados pela Classe, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, com exceção do comissionamento devido aos Coordenadores, o qual será arcado pela Gestora.

⁽³⁾ A ser pago pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS
AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos: I a IV do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos: I a XIV, do Anexo Descritivo da Classe ao Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “*Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

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

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e as informações financeiras são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “*Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do Período de Distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora	<p>BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, bairro Botafogo CEP 22.250-906, Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Godoy Telefone: (11) 3206-8000 E-mail: juridicoadministradora@genial.com.vc/ rodrigo.godoy@genial.com.vc/ middleadm@genial.com.vc</p>
Gestora	<p>PATRIA INVESTIMENTOS LTDA. Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi CEP 01.453-000, São Paulo - SP Telefone: (11) 3039-9000 Email: legal.re@patria.com / legal.funds@patria.com / produtos.re@patria.com</p>

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	<p>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo - SP E-mail: OL-Legal-Ofertas@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-2000</p>
Coordenador	<p>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi CEP 04.538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 98808-9163 E-mail: pedro.costa@itaubba.com com cópia para ibba-miboperacoes@itaubba.com</p>
Assessor Jurídico da Oferta	<p>CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros, CEP 05.426-100, São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500</p>
Escriturador e Custodiante	<p>BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, bairro Botafogo CEP 22.250-906, Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Godoy Telefone: (11) 3206-8000 E-mail: juridicoadministradora@genial.com.vc/rodrigo.godoy@genial.com.vc/ middleadm@genial.com.vc</p>

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	<p>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-010, São Paulo - SP Telefone: (11) 38865100</p>
-----------------------------	--

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AOS COORDENADORES E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 14 de fevereiro de 2018, sob os n°s 0318006, para fins do Fundo, e 1708, para fins da Classe, e encontram-se atualizados.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**15. OUTROS DOCUMENTOS E
INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável à Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.

Política de divulgação de informações

As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://www.bancogenial.com>.

Público-alvo do Fundo

Investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestora e pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo Fundo dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimentos a ser adotada pela Gestora e pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção.

A Gestora ou a Administradora, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- i. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
- ii. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- iii. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo, incluindo todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação, conforme previstos no Artigo 7º do Regulamento.

O Fundo poderá realizar operações com derivativos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos ativos descritos no Regulamento, poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Gestora.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

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

O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante do Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- i. Quaisquer direitos sobre imóveis;
- ii. Outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais;
- iii. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;
- iv. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo;
- v. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- vi. Ações, debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- vii. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- viii. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor;
- ix. Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);
- x. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- xi. Letras Hipotecárias (“LH”);
- xii. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- xiii. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
- xiv. Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O Fundo poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo Fundo.

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

O Fundo poderá constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio para garantir obrigações assumidas pelo Fundo na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o Fundo pagará à Administradora e à Gestora a quantia equivalente a (“Taxa de Administração”):

- i. 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o fundo detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou
- ii. 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou
- iii. 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

A Administradora, mediante orientação da Gestora, poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

O sumário da remuneração devida à Administradora e à Gestora está disponível para consulta na página eletrônica do Gestora <https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>.

Taxa de Performance

O Fundo pagará ao Gestora, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo (“Taxa de Performance”) do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do FUNDO até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Taxa de Performance (“TP”) será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DY_{Benchmark} = Dividend Yield Benchmark, 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Caso o DY_{Benchmark} seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Taxa de Distribuição

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Composição da Carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo em 30 de abril de 2026, é a seguinte:

#	Ativo	Sector	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	2,8	4,56%
2	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	2,6	4,12%
3	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	8,4	4,01%
4	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	8,4	3,85%
5	Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	6,1	3,75%
6	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	8,4	3,43%
7	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	5,5	3,39%
8	Dutra 107	Outros	100%	21.482	22,7%	0,0	3,16%
9	Loja Assai Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	13,6	3,15%
10	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	8,4	3,10%
11	Loja Assai Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	15,3	2,82%
12	Loja Assai Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	14,1	2,77%
13	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	8,4	2,70%
14	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	8,4	2,58%
15	Loja Assai Taubaté	Varejo Alimentício	100%	12.950	0,0%	13,6	2,44%
16	Loja Assai Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	13,6	2,35%
17	Loja Assai Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	13,6	2,28%
18	Loja Sam's Club Barigui	Varejo Alimentício	100%	13.565	0,0%	8,4	2,19%
19	Loja Assai Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	13,6	2,03%
20	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	8,4	2,02%
21	Una Almorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	3,9	1,84%

#	Ativo	Sector	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
22	Loja Sam's Club Granja Viana	Varejo Alimentício	100%	24.235	0,0%	8,4	1,81%
23	Loja Assai Iguatú	Varejo Alimentício	100%	11.257	0,0%	14,1	1,67%
24	Loja Assai Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	13,6	1,59%
25	Loja Assai Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	13,6	1,58%
26	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	4,8	1,46%
27	Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	11,7	1,44%
28	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	12,9	1,20%
29	Pernambucanas São Paulo - Teodoro Sampaio	Varejo Vestuário	100%	4.888	0,0%	8,5	1,13%
30	Pernambucanas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	10,5	1,03%
31	Loja Assai São Luis	Varejo Alimentício	100%	7.868	0,0%	15,6	1,00%
32	Pernambucanas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	10,5	0,98%
33	Loja Mineirão Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	13,9	0,92%
34	Pernambucanas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	8,5	0,87%
35	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	16,2	0,82%
36	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	12,0	0,80%
37	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	33,7	0,69%
38	Loja Mineirão João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	13,9	0,67%
39	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	13,8	0,66%
40	Loja Mineirão Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	13,8	0,66%
41	Pernambucanas São Paulo - Brooklin	Varejo Vestuário	100%	1.057	0,0%	8,5	0,64%
42	Loja Mineirão Juiz de Fora	Varejo Alimentício	100%	7.692	0,0%	12,9	0,63%

#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% Imóveis)
43	Loja Mineirão Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	14,7	0,61%
44	Pernambucanas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	10,5	0,59%
45	Pernambucanas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	10,5	0,56%
46	Pernambucanas Tatui	Varejo Vestuário	100%	2.028	0,0%	10,5	0,55%
47	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	4,1	0,50%
48	Pernambucanas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	10,5	0,49%
49	Pernambucanas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	14,5	0,45%
50	Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	10,5	0,45%
51	Pernambucanas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	10,5	0,44%
52	Pernambucanas Ribeirão Preto - Campos Eliseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	14,5	0,43%
53	Pernambucanas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	10,5	0,42%
54	Pernambucanas Jundiá	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	10,5	0,41%
55	Pernambucanas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	10,5	0,38%
56	Pernambucanas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	10,5	0,37%
57	Pernambucanas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	10,5	0,36%
58	Pernambucanas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	10,5	0,35%
59	Pernambucanas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	14,5	0,35%
60	Pernambucanas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	10,5	0,32%
61	Pernambucanas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	10,5	0,32%
62	Pernambucanas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	4,5	0,31%
63	Pernambucanas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	10,5	0,30%

#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% Imóveis)
64	Pernambucanas Olímpia	Varejo Vestuário	100%	1.210	0,0%	8,5	0,29%
65	Pernambucanas Itapeçerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	10,5	0,29%
66	Pernambucanas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	8,5	0,27%
67	Pernambucanas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	12,5	0,26%
68	Pernambucanas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	10,5	0,26%
69	Pernambucanas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	8,5	0,24%
70	Pernambucanas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	10,5	0,23%
71	Pernambucanas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	10,5	0,23%
72	Pernambucanas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	12,5	0,23%
73	Pernambucanas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	8,5	0,23%
74	Pernambucanas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	6,5	0,21%
75	Pernambucanas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	6,5	0,21%
76	Pernambucanas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	6,5	0,21%
77	Pernambucanas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	12,5	0,19%
78	Pernambucanas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	6,5	0,17%
79	Pernambucanas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	12,5	0,17%
80	Pernambucanas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	6,5	0,16%
81	Pernambucanas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	14,5	0,16%
82	Pernambucanas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	10,5	0,15%
83	Pernambucanas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	4,5	0,14%
84	Pernambucanas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	6,5	0,14%

#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% Imóveis)
85	Pernambucanas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	14,5	0,14%
86	Pernambucanas Guaíba	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	4,5	0,14%
87	Pernambucanas Concórdia	Varejo Vestuário	100%	657	0,0%	10,5	0,14%
88	Pernambucanas Marechal Cândido Rondon	Varejo Vestuário	100%	874	0,0%	6,5	0,14%
89	Pernambucanas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	6,5	0,13%
90	Pernambucanas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	4,5	0,13%
91	Pernambucanas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	10,5	0,13%
92	Pernambucanas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	14,5	0,13%
93	Pernambucanas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	4,5	0,13%
94	Pernambucanas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	4,5	0,12%
95	Pernambucanas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	4,5	0,11%
96	Pernambucanas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	4,5	0,11%
97	Pernambucanas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	4,5	0,10%
98	Pernambucanas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	4,5	0,09%
99	Pernambucanas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	10,5	0,09%
100	Pernambucanas Araguaí	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	10,5	0,00%
			Total	600.276	0,8%	9,3	100%

Política de amortização e de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- i. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- ii. Alteração do Regulamento;
- iii. Destituição ou substituição da Administradora ou da Gestora e escolha de seu substituto;
- iv. Emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas por deliberação da Gestora, no limite do Capital Autorizado, na forma estabelecida no Regulamento;
- v. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- vii. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- viii. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- ix. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos nos termos da regulamentação em vigor;
- x. Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- xi. Contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo, especificamente nos casos em que o formador de mercado seja parte relacionada à Administradora, à Gestora ou consultor do Fundo;
- xii. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e
- xiii. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, nas hipóteses previstas e autorizadas nos termos da regulamentação aplicável.

Considerando que o Fundo possui uma única classe, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como assembleias gerais.

Compete à Administradora, mediante recomendação do Gestora, convocar a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento, sendo que, nesta hipótese, as despesas atinentes à convocação e realização da Assembleia Geral serão arcadas pelos cotistas solicitantes.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições específicas atinentes aos fundos de investimento imobiliário.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

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

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

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

A Gestora será responsável pela nomeação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do FUNDO.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- i. Em sua página na rede mundial de computadores;
- ii. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- iii. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- i. As demonstrações financeiras;
- ii. O parecer do auditor independente;
- iii. O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete as disposições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso; e
- iv. O relatório dos representantes de cotistas.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- i. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- ii. As informações exigidas nos termos da regulamentação aplicável.

Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 19 do Regulamento, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 19 do Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º do Regulamento, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X e XI do Artigo 20 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- i. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas;
- ii. ou Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

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

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

- i. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- ii. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- iii. Ser dirigido a todos os cotistas.

É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

A Administradora que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas acima, a Administradora pode exigir:

- i. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- ii. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado à Administradora:

- i. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- ii. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- iii. Condiçãoar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

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

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do fundo. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo os cotistas cuja legislação ou regulamentação aplicável vede o direito de voto.

Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme estabelecido nos termos da regulamentação aplicável.

Política de Voto

A Gestora, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 400 (quatrocentos) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$110.000.000,00 (cento e dez bilhões de reais) sob sua administração.

Perfil da Gestora

O Pátria Investimentos, com sede em São Paulo, é uma gestora com atuação global e mais de 30 anos no mercado de investimentos alternativos, focado na América Latina, e, em especial, no Brasil. A empresa investe recursos de terceiros nas áreas de private equity, infraestrutura, imobiliária, crédito, PIPE e agronegócios. Desde a sua criação, o Gestor desenvolveu relacionamentos com diversas empresas e instituições financeiras.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo, a Classe e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas da Classe podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento na Classe, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

“PIS” significa Programa de Integração Social.

“COFINS” significa Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Tributação Aplicável aos cotistas da Classe

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% (zero por cento) após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas da Classe ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

O IR devido pelos cotistas da Classe tomará por base: (i) a residência dos cotistas da Classe, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas da Classe, e a distribuição de lucros pela Classe.

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela Classe sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, como regra, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e § 1º, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (“RC CMN 13”). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas

em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política da Classe é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, a Classe se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário do IR retido na fonte, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso a Classe venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

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

C) Outras considerações

Caso os recursos da Classe sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, a Classe ficará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS²).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

² No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027. Essas contribuições serão substituídas pelo IBS e pela CBS, de forma gradual, até o final da fase de transição da reforma, no mês de dezembro de 2032.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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

PATRIA

An abstract graphic composed of several overlapping, curved, blue 3D shapes that resemble a stylized wave or a series of steps. The shapes are rendered with a gradient from a deep blue to a lighter blue, creating a sense of depth and movement. The background is a solid, dark blue.

ANEXOS

ANEXO I	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DA CLASSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PATRIA

ANEXO I

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE
COTISTAS DO PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE
LIMITADA (HGRU11)**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(“Fundo”)

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“Administrador”), conforme orientação do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), vem, por meio deste edital de convocação (“Edital de Convocação”), nos termos do artigo 22, do Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), consultar V.Sas. (“Cotistas”) para que manifestem eletronicamente seu voto na Consulta Formal para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”), a fim de deliberar sobre:

- I. A realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“6ª Emissão”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, investidores qualificados ou investidores profissionais, a ser definido pelo Gestor nos documentos da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), a qual será realizada sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), a ser contratado pelo Gestor e indicado nos documentos da Oferta, podendo inclusive ser o Administrador, acima qualificado, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (“Coordenadores Contratados” ou “Participantes Especiais”, respectivamente, e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). O Administrador e o Gestor poderão atuar, inclusive, como Coordenadores Contratados ou Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os termos a serem previstos nos documentos da Oferta. A contratação do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais da Oferta atenderá aos requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelos investidores que subscreverem as cotas da 6ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário

de Distribuição (conforme abaixo definido), observadas as principais características indicadas abaixo e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta:

- a. **Valor da Oferta e Quantidade de Cotas da 6ª Emissão:** O valor da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 2.000.001.000 (dois bilhões e mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Valor da Oferta"), podendo o Valor da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo (conforme abaixo definido). O montante exato do Valor da Oferta e da quantidade correspondente de novas cotas ("Cotas da 6ª Emissão") serão divulgados quando da definição do Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido), sendo certo que o número de Cotas da 6ª Emissão emitidas corresponderá ao resultado da divisão entre o Valor da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota (conforme definido abaixo), arredondado para baixo;
- b. **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 6ª Emissão, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas da 6ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 6ª Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Coordenadores Contratados e/ou Participantes Especiais, conforme o caso;
- c. **Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 6ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 6ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). Atingido o Valor Mínimo, as Cotas da 6ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador;
- d. **Valor Mínimo:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observado que o montante exato será definido oportunamente após a apuração do Valor de Emissão por Cota ("Valor Mínimo"). Uma vez atingido o Valor Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 73, da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pelo Administrador;

- e. **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, investidores qualificados ou investidores profissionais, a ser definido pelo Gestor nos documentos da Oferta. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido) poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), nos termos abaixo previstos. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas da 6ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Investidores”);
- f. **Valor de Emissão por Cota:** O valor de emissão das Cotas da 6ª Emissão será definido até o dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta e corresponderá, nos termos da alínea “(a)”, do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo no último dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Cotas”), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Valor de Emissão por Cota”);
- g. **Custo Unitário de Distribuição:** Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 6ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 6ª Emissão, que será equivalente até ao percentual máximo de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão e o Valor da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”), e cujo valor definitivo será previsto nos documentos da Oferta, sendo certo que, caso, após a liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Os documentos da Oferta poderão prever que o Custo Unitário de Distribuição não será devido por Investidores que subscrevam e integralizem Cotas da 6ª Emissão em valor superior a montante a ser definido nos documentos da Oferta;
- h. **Preço de Aquisição:** O preço de aquisição será equivalente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Aquisição”);
- i. **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas da 6ª Emissão (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas da 6ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e excesso de demanda e ocorrência de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos);
- j. **Direito de Preferência:** Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data-Base

(conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 6ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base (“Direito de Preferência”). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 6ª Emissão será a data indicada por meio de Fato Relevante a ser divulgado ao mercado, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 6ª Emissão a que cada um terá direito de subscrever (“Data Base”). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo a ser previsto no cronograma da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção a ser oportunamente divulgado (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Caso a quantidade de Cotas da 6ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 6ª Emissão fracionárias. Não será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros;

- k. **Direito de Subscrição das Sobras:** Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 6ª Emissão, será conferido aos cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 6ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 6ª Emissão restantes (respectivamente, “Sobras” e “Direito de Subscrição das Sobras”), sendo que: **(i)** o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será indicado no cronograma da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras”); **(ii)** farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e **(iii)** o percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá direito de subscrição será equivalente ao fator de proporção indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado, referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual corresponderá ao resultado da divisão entre (a) o número de Cotas da 6ª Emissão restantes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e (b) a quantidade de Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que, caso a quantidade de Cotas da 6ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 6ª Emissão fracionárias. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição das Sobras;
- l. **Direito de Subscrição de Montante Adicional:** Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o

saldo restante de Cotas da 6ª Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição das Sobras e que tenham declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado o procedimento de rateio das cotas entre os cotistas que exerceram o Direito de Subscrição de Montante Adicional, a ser previsto nos documentos da Oferta. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional será realizada na mesma data da integralização das Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a ser indicada no cronograma da Oferta, e observará os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Montante Adicional;

- m. **Forma de Subscrição e Integralização:** Exceto (i) pelas Cotas da 6ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e (ii) pelas Cotas da 6ª Emissão que venham a ser integralizadas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, devidos contra o Fundo, e decorrente das Aquisições (conforme abaixo definido) realizadas pelo Fundo, as quais serão objeto de integralização junto ao escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”), as Cotas da 6ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, nas datas de liquidação da Oferta, a serem informadas nos documentos da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 6ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização das Cotas da 6ª Emissão mediante compensação de créditos, líquidos e certos, devidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições (conforme abaixo definido) realizadas pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento e, neste caso, deverá ser realizada à vista;
- n. **Regime de distribuição de Cotas da 6ª Emissão:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 6ª Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- o. **Número de Séries:** Série única;
- p. **Período de Distribuição:** A subscrição das Cotas da 6ª Emissão objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;
- q. **Registro para distribuição e negociação das Cotas da 6ª Emissão:** As Cotas da 6ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da 6ª

- Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 6ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;
- r. **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem Cotas da 6ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 6ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 6ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for **menor** entre **(i)** 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e **(ii)** o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação (“Rendimentos”);
 - s. **Destinação de Recursos:** Os recursos a serem obtidos com a 6ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, para: **(i)** aquisições de ativos que obedeçam a política de investimentos do Fundo, negociadas e celebradas pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, e que estejam alinhadas com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, na medida em que o Gestor identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo (“Aquisições”); **(ii)** cumprimento de obrigações do Fundo; e **(iii)** reserva de caixa; e
 - t. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Caso as matérias da Ordem do Dia sejam aprovadas, ficam o Administrador e o Gestor autorizados a praticar todos e quaisquer atos necessários a sua efetivação.

Informações Gerais

Nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento, o Administrador aproveita para comunicar que as matérias objeto de deliberação serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos Cotistas que enviarem resposta à presente consulta, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto (“Votos Computáveis”).

Somente podem votar na Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Os Cotistas poderão votar na Consulta Formal das seguintes formas:

- Via Área do Investidor da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”): os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal [Área do Investidor](#), na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”. Os votos via Área do Investidor da B3 poderão ser recebidos a partir do dia 2 de dezembro de 2025;
- Voto pela Central de Inteligência Corporativa da B3 (“CICORP”): os cotistas poderão manifestar seu voto por meio da CICORP, por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a Consulta Formal aos

investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3;

- Voto por “Envelope Digital”: os Cotistas poderão declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica (“Cuore”). A partir de 02 de dezembro de 2025 será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado junto ao respectivo agente de custódia, com o *link* de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo I ao presente Edital de Convocação constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma;
- Voto por “Manifestação de Voto”: Os Cotistas poderão, também, enviar sua manifestação por meio **exclusivamente eletrônico**, nos termos do modelo constante no Anexo II ao presente Edital de Convocação, ao endereço assembleia@genial.com.br, devendo ser anexada cópia do documento de identificação¹, com validade em todo o território nacional, constando no assunto do e-mail “**AGE – PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**” .

O Administrador informa, ainda, que, caso os cotistas desejem ser representados por procurador no âmbito da Consulta Formal, poderão solicitar, via e-mail (RI.RE@patria.com), o modelo de procuração para representação e voto na assembleia. Após preenchida e devidamente assinada, a procuração deverá ser encaminhada, junto com a comprovação dos poderes do(s) signatário(s), para o seguinte e-mail: RI.RE@patria.com.

Os votos proferidos em quaisquer das formas acima serão considerados para fins de apuração se recebidos até às 23h59 do dia 15 de dezembro de 2025. No caso de o Cotista submeter seu voto por mais de um meio ou mais de uma vez, apenas o voto submetido por último (desde que observada a data limite indicada acima) será considerado.

A divulgação do resultado desta Consulta Formal será realizada até às 23h59, horário de Brasília, do dia 16 de dezembro de 2025. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito da Consulta Formal, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo a Proposta do Administrador, encontram-se disponíveis para consulta em <https://realestate.patria.com/>, mantido pelo Gestor, e no *site* do Administrador, em www.bancogenial.com. Além disso, os referidos documentos estão à disposição dos Cotistas no *site* da CVM e do Fundos.NET.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **Rio de Janeiro: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000; São Paulo: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

¹ Considera-se “Documentação de Identificação” qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador ou representante legal, estes devem estar legalmente constituídos e a procuração deve trazer poderes específicos para a prática do voto.

ANEXO I

EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

O *link* individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de *spam* e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os *e-mails* são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizadas pela B3, sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir **cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional.**

Considera-se “Documentação de Identificação”, no caso de cotista pessoa física, qualquer documento de identificação válido ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um **computador** ou **dispositivo móvel** que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

(1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/abstenho por conflito de interesses para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.

(2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um **único arquivo .zip**.

ANEXO II

EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Modelo de Manifestação de Voto)

_____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, em relação à Consulta Formal de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), com Data Final da Consulta Formal marcada para o dia **15 de dezembro de 2025**, vem, por meio desta, formalizar a manifestação de voto na seguinte matéria constante da ordem do dia:

- I. A realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“6ª Emissão”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, investidores qualificados ou investidores profissionais, a ser definido pelo Gestor nos documentos da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), a qual será realizada sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), a ser contratado pelo Gestor e indicado nos documentos da Oferta, podendo inclusive ser o Administrador, acima qualificado, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (“Coordenadores Contratados” ou “Participantes Especiais”, respectivamente, e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). O Administrador e o Gestor poderão atuar, inclusive, como Coordenadores Contratados ou Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os termos a serem previstos nos documentos da Oferta. A contratação do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais da Oferta atenderá aos requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelos investidores que subscreverem as cotas da 6ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observadas as principais características indicadas no Edital de Convocação da presente Consulta Formal, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta:



- Aprovado
- Reprovado
- Abstenção
- Abstenção por conflito

Assinatura do Cotista (ou representantes legais “RL”)

Nome:

CPF/CNPJ:



**TERMO DE APURAÇÃO E ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
PÁTRIA RENDA URBANA- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(HGRU11)
CNPJ nº 29.641.226/0001-53
("Fundo")**

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo ("Administrador"), neste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal aos Cotistas, conforme edital de convocação divulgado pelo Administrador em 28 de novembro de 2025, com coleta de votos até às 23h59 do dia 15 de dezembro de 2025 ("Consulta Formal").

QUÓRUM: Foram recebidos votos de Cotistas representando 9,03% das cotas emitidas do Fundo, conforme apurado pelo Administrador do Fundo.

OBJETO DA CONSULTA FORMAL: A Consulta Formal teve como Ordem do Dia a seguinte matéria:

I. A realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo ("6ª Emissão"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, investidores qualificados ou investidores profissionais, a ser definido pelo Gestor nos documentos da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), a qual será realizada sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), a ser contratado pelo Gestor e indicado nos documentos da Oferta, podendo inclusive ser o Administrador, acima qualificado, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores ("Coordenadores Contratados" ou "Participantes Especiais", respectivamente, e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). O Administrador e o Gestor poderão atuar, inclusive, como Coordenadores Contratados ou Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os termos a serem previstos nos documentos da Oferta. A contratação do Coordenador Líder, dos



Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais da Oferta atenderá aos requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelos investidores que subscreverem as cotas da 6ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observadas as principais características indicadas abaixo e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta:

- a. **Valor da Oferta e Quantidade de Cotas da 6ª Emissão:** O valor da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 2.000.001.000 (dois bilhões e mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Valor da Oferta"), podendo o Valor da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo (conforme abaixo definido). O montante exato do Valor da Oferta e da quantidade correspondente de novas cotas ("Cotas da 6ª Emissão") serão divulgados quando da definição do Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido), sendo certo que o número de Cotas da 6ª Emissão emitidas corresponderá ao resultado da divisão entre o Valor da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota (conforme definido abaixo), arredondado para baixo;
- b. **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 6ª Emissão, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas da 6ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 6ª Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Coordenadores Contratados e/ou Participantes Especiais, conforme o caso;
- c. **Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 6ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 6ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). Atingido o Valor Mínimo, as Cotas da 6ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador;
- d. **Valor Mínimo:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observado que o montante exato será definido oportunamente após a apuração do Valor de Emissão por Cota ("Valor Mínimo"). Uma vez atingido o Valor Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a



qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 73, da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pelo Administrador;

e. **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, investidores qualificados ou investidores profissionais, a ser definido pelo Gestor nos documentos da Oferta. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido) poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), nos termos abaixo previstos. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas da 6ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Investidores");

f. **Valor de Emissão por Cota:** O valor de emissão das Cotas da 6ª Emissão será definido até o dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta e corresponderá, nos termos da alínea "(a)", do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo no último dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Cotas"), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor de Emissão por Cota");

g. **Custo Unitário de Distribuição:** Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 6ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 6ª Emissão, que será equivalente até ao percentual máximo de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), e cujo valor definitivo será previsto nos documentos da Oferta, sendo certo que, caso, após a liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é **(i)** insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Os documentos da Oferta poderão prever que o Custo Unitário de Distribuição não será devido por Investidores que subscrevam e integralizem Cotas da 6ª Emissão em valor superior a montante a ser definido nos documentos da Oferta;

h. **Preço de Aquisição:** O preço de aquisição será equivalente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição");

i. **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas da 6ª Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas da 6ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e excesso de demanda e



ocorrência de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos);

j. **Direito de Preferência:** Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 6ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base ("Direito de Preferência"). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 6ª Emissão será a data indicada por meio de Fato Relevante a ser divulgado ao mercado, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 6ª Emissão a que cada um terá direito de subscrever ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo a ser previsto no cronograma da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção a ser oportunamente divulgado ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas da 6ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 6ª Emissão fracionárias. Não será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros;

k. **Direito de Subscrição das Sobras:** Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 6ª Emissão, será conferido aos cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 6ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 6ª Emissão restantes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras"), sendo que: **(i)** o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será indicado no cronograma da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras"); **(ii)** farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e **(iii)** o percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá direito de subscrição será equivalente ao fator de proporção indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado, referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual corresponderá ao resultado da divisão entre (a) o número de Cotas da 6ª Emissão restantes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e (b) a quantidade de Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que, caso a quantidade de Cotas da 6ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo



possibilidade de subscrição de Cotas da 6ª Emissão fracionárias. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição das Sobras;

l. Direito de Subscrição de Montante Adicional: Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo restante de Cotas da 6ª Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição das Sobras e que tenham declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado o procedimento de rateio das cotas entre os cotistas que exerceram o Direito de Subscrição de Montante Adicional, a ser previsto nos documentos da Oferta. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional será realizada na mesma data da integralização das Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a ser indicada no cronograma da Oferta, e observará os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Montante Adicional;

m. Forma de Subscrição e Integralização: Exceto **(i)** pelas Cotas da 6ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e **(ii)** pelas Cotas da 6ª Emissão que venham a ser integralizadas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, e decorrente das Aquisições (conforme abaixo definido) realizadas pelo Fundo, as quais serão objeto de integralização junto ao escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador"), as Cotas da 6ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, nas datas de liquidação da Oferta, a serem informadas nos documentos da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 6ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização das Cotas da 6ª Emissão mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições (conforme abaixo definido) realizadas pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento e, neste caso, deverá ser realizada à vista;

n. Regime de distribuição de Cotas da 6ª Emissão: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 6ª Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;

o. Número de Séries: Série única;

p. Período de Distribuição: A subscrição das Cotas da 6ª Emissão objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da



Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

q. **Registro para distribuição e negociação das Cotas da 6ª Emissão:** As Cotas da 6ª Emissão serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da 6ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 6ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

r. **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem Cotas da 6ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 6ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 6ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for **menor** entre **(i)** 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e **(ii)** o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação ("Rendimentos");

s. **Destinação de Recursos:** Os recursos a serem obtidos com a 6ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, para: **(i)** aquisições de ativos que obedeçam a política de investimentos do Fundo, negociadas e celebradas pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, e que estejam alinhadas com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, na medida em que o Gestor identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo ("Aquisições"); **(ii)** cumprimento de obrigações do Fundo; e **(iii)** reserva de caixa; e

t. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

RESULTADO DA CONSULTA FORMAL: A matéria da Ordem do Dia foi **APROVADA** por 8,13% dos votos computáveis, excluídas as abstenções, conforme a apuração dos votos dos Cotistas a seguir:

	APROVAR	REPROVAR	ABSTER-SE/CONFLITO
Votos	8,10%	0,57%	0,36%

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **Rio de Janeiro: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000; São Paulo: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**



ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio da Consulta Formal, mediante a lavratura do presente Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, que é assinado eletronicamente pelo Administrador.

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2025.

Assinado por:
RODRIGO DE GODOY Cíntia Sant'ana de Oliveira
DD7EA1FCB57843F 96B043B6B4B9437...
BANCO GENIAL S.A.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO PÁTRIA RENDA
URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), o **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, bairro Botafogo, CEP 22.250-906, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 45.246.410/0001 -55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Administradora”), e o **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitada para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestor de recursos conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011 (“Gestora”), neste ato representados nos termos de seus respectivos documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de prestadores de serviços essenciais, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), por meio deste Instrumento de Deliberação Conjunta e, considerando a aprovação da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, a ser definido pela Gestora nos documentos da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), aprovada por meio de assembleia geral extraordinária realizada via consulta formal enviada aos cotistas em 28 de novembro de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 16 de dezembro de 2025 (“Consulta Formal”), **RESOLVEM**

- (I) Definir o Valor de Emissão Por Cota (conforme definido na Consulta Formal), bem como os demais valores e quantidades de Novas Cotas correspondentes da Oferta não definidos na Consulta Formal;
- (II) Retificar determinados termos definidos na Consulta Formal sendo certo que o conteúdo aprovado anteriormente não será alterado; e
- (III) Ratificar os demais termos e condições aprovados na Consulta Formal não modificados por meio deste Instrumento de Deliberação Conjunta.

DESTA FORMA, as principais características da Oferta serão as seguintes indicadas abaixo:

- a. **Montante Inicial da Oferta:** O montante da Oferta será de inicialmente R\$ 1.500.000.020,19 (um bilhão, quinhentos milhões e vinte reais e dezenove centavos) (“Montante Inicial da Oferta”) equivalente a 11.639.637 (onze milhões, seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e trinta e sete), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme adiante definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido);

- b. **Número de Séries:** Série única;
- c. **Lote Adicional:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 374.999.972,83 (trezentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.909.909,00 (duas milhões, novecentas e nove mil, novecentas e nove reais) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R\$ 1.874.999.993,02 (um bilhão, oitocentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 14.549.546 (quatorze milhões, quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quarenta e seis) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do procedimento de alocação da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta;
- d. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que seja atingido o montante equivalente a R\$ 50.000.013,56 (cinquenta milhões e treze reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Mínimo da Oferta”) e equivalente a 387.988 (trezentos e oitenta e sete mil, novecentas e oitenta e oito) Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta (“Distribuição Parcial”). Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive aos Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) nas contas correntes de suas respectivas titularidades, de acordo com os procedimentos dispostos nos documentos da Oferta;
- e. **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo do Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;
- f. **Preço de Emissão:** O preço de cada Nova Cota do Fundo foi definido de acordo com o valor patrimonial das Cotas da Classe em 30 de abril de 2026, nos termos da alínea “(a)” do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, equivalente a R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”);
- g. **Taxa de Distribuição Primária:** A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 0,12 (doze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,09% (nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, a qual será fixa e inalterável, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que os recursos provenientes da Taxa de Distribuição

Primária serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, com exceção do comissionamento devido aos Coordenadores, no valor total de R\$ 4,71 (quatro reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, o qual será arcado pela Gestora, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe;

- h. Preço de Subscrição:** Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 128,99 (cento e vinte e oito reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”);
- i. Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 1 (uma) Nova Cota, correspondente a R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 128,99 (cento e vinte e oito reais e noventa e nove centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas da Classe quando do exercício do Direito de Preferência do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.
- j. Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção a ser informado nos documentos da Oferta para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante os Coordenadores, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas nos documentos da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data de liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos meios de divulgação constantes nos documentos da Oferta, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de

Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) da Oferta.

- k. Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos Cotistas ou aos terceiros cessionários do Direito de Preferência que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, sendo este o direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), o qual será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: (i) o número de Novas Cotas remanescentes após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou terceiros cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação de interesse no exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas correspondente ao saldo remanescente de Novas Cotas após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total de Sobras (“Montante Adicional”). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (a) até o 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional (inclusive) junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional (inclusive) junto Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”).

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada na data de liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador (“Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, ou caso, atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional (inclusive), o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas

Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e a quantidade de Novas Cotas não colocadas, se houver, que poderão ser colocadas no âmbito da Oferta junto aos Investidores.

- l. Forma de Subscrição e Integralização:** Exceto (i) pelas Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e (ii) pelas Novas Cotas que venham a ser integralizadas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, e decorrente das aquisições de ativos que obedecem a política de investimentos do Fundo, negociadas e celebradas pela Administradora, conforme orientações da Gestora, e que estejam alinhadas com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, na medida em que a Gestora identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo realizadas pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento e, neste caso, deverá ser realizada à vista (“Aquisições”) realizadas pelo Fundo, as quais serão objeto de integralização junto ao escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”), as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, nas datas de liquidação da Oferta, a serem informadas nos documentos da Oferta. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições.
- m. Regime de distribuição das Novas Cotas da Emissão:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, observados os termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- n. Período de Distribuição:** A subscrição das Novas Cotas da Emissão objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”);
- o. Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas da Emissão:** As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As negociações, os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.
- p. Rendimentos:** os Investidores que adquirirem Novas Cotas farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Novas Cotas em Cotas. Durante o período em que os recibos das Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Taxa de Distribuição Primária) correspondentes ao que for menor entre (i) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e (ii) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação (“Rendimentos”)

- q. **Instituições Participantes da Oferta:** A Oferta será realizada sob a liderança do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, e sob a coordenação do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), de forma que o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições constantes nos documentos da Oferta, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e a Classe (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”).
- r. **Destinação de Recursos:** Os recursos líquidos a serem obtidos com a Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos estabelecida no anexo descritivo do Regulamento, e nos termos descritos nos documentos da Oferta, incluindo, a Consulta Formal; e
- s. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 22 de maio de 2026

BANCO GENIAL S.A.

Administradora

Assinado por:

Camila Donati

087ZC5D1A6B54BB...

DocuSigned by:

RODRIGO DE GODOY

DD7EATFCBE7843F...

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

Gestora

Signed by:

JOSÉ AUGUSTO GONÇALVES DE ARAÚJO TEIXEIRA

5846ACCF6C0A4FF...

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PATRIA

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

ÍNDICE

PARTE GERAL	1
CAPÍTULO I – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....	1
CAPÍTULO II – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	5
CAPÍTULO III - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR	6
CAPÍTULO IV – CLASSE E COTAS.....	7
CAPÍTULO V - PRAZO.....	7
CAPÍTULO VI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	7
CAPÍTULO VII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	8
CAPÍTULO VIII - FORO	8
ANEXO DESCRITIVO	9
CAPÍTULO I – PÚBLICO-ALVO.....	9
CAPÍTULO II - RESPONSABILIDADE.....	9
CAPÍTULO III – REGIME	9
CAPÍTULO IV - CATEGORIA.....	9
CAPÍTULO V - DO OBJETO	9
CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	10
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	12
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	14
CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO	16
CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL.....	17
CAPÍTULO XI – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	22
CAPÍTULO XII - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS.....	22
CAPÍTULO XIII - DA TRIBUTAÇÃO	23
CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	24

**REGULAMENTO DO
PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

PARTE GERAL

CAPÍTULO I – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Art. 1º - A administração do **PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53, designado neste Regulamento como **FUNDO**, será exercida pelo **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, doravante designado **ADMINISTRADORA**.

Art. 2º - A gestão da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, doravante designado **GESTOR**.

Art. 3º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, inclusive para realizar, conforme recomendação do **GESTOR**, todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, incluindo adquirir, alienar, locar, arrendar, permutar e, de forma ampla, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, conforme regulamentação em vigor:

- I. Selecionar, conforme recomendação do **GESTOR**, os bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento e providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, conforme Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”);
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
 - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- III. Conforme recomendação do **GESTOR**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
 - IV. Conforme recomendação do **GESTOR**, constituir ônus reais sobre os bens imóveis do **FUNDO** para garantir obrigações assumidas pelo **FUNDO**, de acordo com as condições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável;
 - V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
 - VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
 - VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
 - VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
 - IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos termos da regulamentação aplicável e neste Regulamento;
 - X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
 - XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral e as recomendações do **GESTOR**;
 - XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
 - XIII. 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;
 - XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
 - XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral, do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
 - XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Parágrafo 2º - O instrumento de alienação constituirá documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO** nos termos do Art. 9º da mesma lei.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Art. 4º - Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR**, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do acordo operacional a ser celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** ("Acordo Operacional"):

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, os ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO** (exceto imóveis, cuja aquisição e alienação é de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, cabendo única e exclusivamente ao **GESTOR** a instrução quanto aos respectivos atos, nos termos desse Regulamento e do Acordo Operacional), de acordo com a política de investimentos definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras (e observado que a assembleia geral de cotistas não tem competência para deliberar sobre a venda ou a aquisição de ativos pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses em que se configure situação de conflito de interesses, nas quais a realização da transação deverá ser aprovada no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária);
- II. Orientar e instruir a **ADMINISTRADORA** a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;
- III. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, responsabilizando-se e fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ele contratados, incluindo quaisquer serviços relativos aos ativos de titularidade do **FUNDO** que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- IV. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

- V. Sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VI. Monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- VII. Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em ativos do **FUNDO**, observada a política de investimentos do **FUNDO**, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação do **FUNDO** nos ativos que já fizerem parte do patrimônio do **FUNDO**;
- VIII. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;
- IX. Implementar, utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- X. Celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, com relação aos ativos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira do **FUNDO**, exclusivamente em relação aos ativos.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do quanto disposto no Artigo 4º, acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, nos termos da Lei nº 8.668, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Independentemente de assembleia geral de cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A critério do **GESTOR**, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, observados a disponibilidade de caixa do **FUNDO** e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas.

Art. 5º - Aplicam-se à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas funções e utilizando os recursos do **FUNDO**, as vedações e restrições constantes da legislação e regulamentação aplicáveis.

Art. 6º - O **GESTOR** e a **ADMINISTRADORA** são os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO**, responsáveis, conjuntamente, pela constituição do **FUNDO**. Os prestadores de serviços essenciais, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, possuem poderes para praticar os atos necessários à administração (no caso da **ADMINISTRADORA**) e à gestão (no caso do **GESTOR**) do **FUNDO**, podendo, cada prestador de serviço essencial, na sua respectiva esfera de atuação, individualmente, contratar, em nome do **FUNDO**, com prestadores de serviços terceiros (devidamente habilitados e autorizados à prestação do serviço contratado).

Parágrafo 1º - O **FUNDO** responde diretamente pelas suas obrigações legais e contratuais assumidas pelos prestadores de serviços do **FUNDO**. Os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** e os demais prestadores de serviços do **FUNDO** não respondem por tais obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Parágrafo 2º - Os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** e os demais prestadores de serviços do **FUNDO** (que sejam participantes de mercado regulado pela CVM ou que tenham o serviço prestado dentro da esfera de atuação da CVM) respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 3º - A responsabilidade de cada prestador de serviço essencial e demais prestadores de serviços perante o **FUNDO** e demais prestadores de serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao **FUNDO**. A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço também deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do **FUNDO** e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

Parágrafo 4º - Os prestadores de serviços do **FUNDO** não possuem responsabilidade solidária entre si.

CAPÍTULO II – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Art. 7º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, conforme aplicável e sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos da regulamentação pertinente, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros (mediante prévia orientação do **GESTOR**):

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

Art. 8º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO** e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos (mediante prévia orientação do **GESTOR**, conforme aplicável e sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos da regulamentação pertinente:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, (nesta hipótese, mediante recomendação do **GESTOR**), desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia da **ADMINISTRADORA**, esta ficará obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, conforme o caso, serão observadas as disposições constantes da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IV – CLASSE E COTAS

Art. 10 - O **FUNDO** é composto por uma única classe de cotas.

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

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

Parágrafo 2º - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos cotistas" ou do extrato expedido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3, conforme aplicável.

Art. 12 - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

CAPÍTULO V - PRAZO

Art. 13 - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO VI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 14 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

Art. 15 - Considera-se o correio eletrônico, ou quaisquer outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas para todos os fins, inclusive para convocação de assembleias gerais de cotistas e procedimento de consulta formal.

Parágrafo 1º - Compete ao cotista manter suas informações cadastrais atualizadas, incluindo o seu endereço eletrônico, perante os prestadores de serviços do **FUNDO** aplicáveis, isentando a **ADMINISTRADORA** 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.

CAPÍTULO VIII - FORO

Art. 16 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

**REGULAMENTO DO
PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ANEXO DESCRITIVO

CAPÍTULO I – PÚBLICO-ALVO

Art. 1º - O **FUNDO** é destinado aos investidores em geral.

CAPÍTULO II - RESPONSABILIDADE

Art. 2º - O **FUNDO** possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III – REGIME

Art. 3º - O **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo que o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

CAPÍTULO IV - CATEGORIA

Art. 4º - O **FUNDO** é constituído sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, regido nos termos da Lei nº 8.668, deste regulamento ("Regulamento") e da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO V - DO OBJETO

Art. 5º - O **FUNDO** tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atenda à política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que o **FUNDO** irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que compoem seu patrimônio, podendo ainda realizar todas e quaisquer operações admitidas nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pelo **GESTOR** e pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pelo **GESTOR** e pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico, na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*" na forma do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção

Parágrafo 3º - O **GESTOR** ou a **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
- II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, incluindo todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação, conforme previstos no Artigo 7º abaixo.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá realizar operações com derivativos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que não estiver aplicada nos ativos descritos neste Regulamento, poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério do **GESTOR**.

Parágrafo 6º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 7º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável.

Parágrafo 8º - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou melhorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Art. 7º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Quaisquer direitos sobre imóveis;
- II. Outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;
- IV. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
- V. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VI. Ações, debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;
- VII. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- VIII. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor;
- IX. Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");
- X. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- XI. Letras Hipotecárias ("LH");
- XII. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- XIII. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");

XIV. Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Parágrafo 2º - Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo **FUNDO**

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 8º - O **FUNDO** poderá constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio para garantir obrigações assumidas pelo **FUNDO** na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 9º - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas nos ambientes da B3, cabendo ao **GESTOR** a definição quanto ao ambiente de negociação das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Art. 10 - Caso (i) entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimentos do **FUNDO** e (ii) no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio do **FUNDO** esteja alocado em direitos sobre imóveis e/ou cotas de FII e/ou CRI, o **GESTOR** poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral Extraordinária também poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado.

Parágrafo 2º - Caberá ao **GESTOR** ou à Assembleia Geral de cotistas, mediante proposta do **GESTOR**, conforme o caso, definir os termos e condições da respectiva emissão de cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo **GESTOR**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do *caput* deste Artigo, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do **GESTOR**, conforme o caso): (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos da respectiva oferta.

Parágrafo 5º - Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuem, observados os procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3. A critério do **GESTOR**, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 6º - A critério do **GESTOR**, observados os termos e condições da regulamentação aplicável, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A integralização de cotas em imóveis, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 8º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do **FUNDO** é aquele definido nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 9º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Art. 11 – A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários em conformidade com a regulamentação aplicável.

Art. 12 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

Art. 13 – Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14 - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Art. 15 - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 2º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 3º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º -Sem prejuízo do disposto acima, poderão ser retidos, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, caso aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária ou de acordo com os termos estabelecidos na legislação e regulamentação pertinentes.

Art. 16 - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

- I. Obras de reformas, demolições ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo Único - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Art. 17 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página do **FUNDO** e/ou da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO

Art. 18 – Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** a quantia equivalente a ("Taxa de Administração"):

I. 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou

II. 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou

III. 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Parágrafo 1º - Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA**, mediante orientação do **GESTOR**, poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Parágrafo 3º - O sumário da remuneração devida à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** está disponível para consulta na página eletrônica do **GESTOR** <https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>.

Art.19 - O **FUNDO** pagará ao **GESTOR**, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do **FUNDO** ("Taxa de Performance") do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração

ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = *Dividend Yield Benchmark*, 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 3º - Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 4º - Em caso de amortização do FUNDO, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 20 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas por deliberação do **GESTOR**, no limite do Capital Autorizado, na forma estabelecida neste Regulamento;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XI. Alterações que impliquem aumento da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance;
- XII. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, especificamente nos casos em que o formador de mercado seja parte relacionada à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou consultor do **FUNDO**;
- XIII. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e
- XIV. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, nas hipóteses previstas e autorizadas nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Considerando que o **FUNDO** possui uma única classe, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como assembleias gerais.

Art. 21 - Compete à **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do **GESTOR**, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento, sendo que, nesta hipótese, as despesas atinentes à convocação e realização da Assembleia Geral serão arcadas pelos cotistas solicitantes.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições específicas atinentes aos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - O **GESTOR** será responsável pela nomeação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- I. As demonstrações financeiras;
- II. O parecer do auditor independente;
- III. O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete as disposições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso; e
- IV. O relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 19 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 19, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 23 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X e XI do Artigo 20 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- 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.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 24 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, conforme regulamentação vigente, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 25 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO** os cotistas cuja legislação ou regulamentação aplicável vede o direito de voto.

Parágrafo 4º - Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo,

sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme estabelecido nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 25 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras específicas aos fundos de investimento imobiliário e, conforme aplicável, as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XII - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Art. 26 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

Parágrafo 2º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres do representante dos cotistas são aquelas definidas nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XIII - DA TRIBUTAÇÃO

Art. 27 – O **FUNDO** e seus cotistas estão sujeitos à tributação estabelecida nos termos da legislação pertinente.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28 - Os encargos do **FUNDO** são aqueles descritos nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - Uma vez que o **FUNDO** é constituído com classe única, todos os encargos e contingências do **FUNDO** serão debitados do seu patrimônio, observado que, caso sejam emitidas novas classes ou subclasses, determinadas despesas poderão ser alocadas especificamente em relação a cada uma das classes ou subclasses, nos termos admitidos na regulamentação aplicável.

Art. 29 – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR** em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do **FUNDO**, se aplicável, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos regulamentação vigente, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 30 – O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pelo **GESTOR** ou por representante legalmente constituído, de acordo com a política de voto disponível para consulta no site do **GESTOR**.

PATRIA



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Este Estudo de Viabilidade (“Estudo”) foi elaborado em Maio de 2026 pelo PATRIA INVESTIMENTOS LTDA. (“Patria”; ou “Gestor”), gestora do PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FII” ou Fundo” ou “HGRU”).

O HGRU11 (Pátria Renda Urbana FII) é um fundo imobiliário de gestão ativa classificado como “tijolo renda”, focado em ativos imobiliários da economia real, principalmente nos segmentos de varejo alimentar e educacional. O fundo possui um portfólio robusto e amplamente diversificado locados para diferentes inquilinos, incluindo grandes varejistas e operadores educacionais e com predominância de contratos atípicos de longo prazo, o que contribui para maior previsibilidade de receitas.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier adquirir, e/ou ganho de capital, nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

A estratégia do HGRU11 combina aquisição, gestão ativa e reciclagem de ativos, buscando gerar tanto renda recorrente quanto ganhos de capital. Nesse contexto, a 6ª emissão de cotas tem como objetivo expandir o portfólio, aumentar a diversificação e sustentar o crescimento das receitas nos próximos anos.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição da 6ª (sexta)
Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do

HGRU11

PATRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda | Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

No montante total de, inicialmente, até
R\$ 1.500.000.020,19
(um bilhão, quinhentos milhões e vinte reais e dezenove centavos)

Coordenador Líder	Coordenador	Administrador	Gestora				
							

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PÁTRIA

DISCLAIMER

Este material publicitário ("Material Publicitário") é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 6ª (sexta) emissão de cotas da classe única do PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 29.641.226/0001-53 (Fundo e Classe), administrada pelo o BANCO GENIAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 43.246.410/0001-55 ("Administradora") e gerida pela PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestora") e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes" e realizada sob rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Novas Cotas", respectivamente), e foi preparado pelo BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.492.072/0001-13 ("Coordenador Líder") e ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores" em conjunto com o Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e seus afiliados, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, a Gestora, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores ("Investidor") com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa. Os investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas. Recomenda-se que os potenciais investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Novas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os "Documentos da Oferta"), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como Documento da Oferta.

O investimento em Novas Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos; uma vez que a negociação de Novas Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Novas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

O investimento nas Novas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Novas Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Novas Cotas, os potenciais investidores devem ler o "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Novas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto (a) à administradora do Fundo; (b) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; (c) à B3; (d) à CVM; e (e) ao Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, então, localizar a opção desejada).

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

2

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PÁTRIA

DISCLAIMER

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS NOVAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

3

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

SUMÁRIO EXECUTIVO: A 6ª EMISSÃO

PORTFÓLIO ATUAL				A EMISSÃO		
R\$ 3,0 bi Patrimônio Atual do Fundo	100 Ativos Portfólio Robusto	14,5% Retorno acumulado anualizado	182% Retorno acumulado total	R\$ 1,5 bi 6ª Emissão de Cotas	~27 Ativos Pipeline Estratégico	Incremento do guidance de rendimentos para R\$ 0,97/cota

FOCO NA DIVERSIFICAÇÃO E AMPLIAÇÃO DO PORTFÓLIO

Participe da expansão do maior fundo de renda urbana do Brasil. Uma oferta de R\$1,5 bilhão que, na visão da gestora, fortalece o seu portfólio e busca gerar renda mensal sustentável!

- Com mais de 8 anos de *track record*, o fundo entregou um retorno acumulado de 182%, que resulta em 14,5% ao ano, uma média de mais de 7% a.a. de ganho real acima da inflação.
- Gestão ativa com foco na geração de valor através da reciclagem de ativos: TIR média de mais de 100% nas vendas do portfólio.
- Projetamos que a 6ª emissão sustentará um crescimento sustentável da receita recorrente nos próximos anos.



Renda recorrente crescente desde o IPO



Portfólio Diversificado: +100 imóveis, em 16 estados e com múltiplos locatários



Portfólio conta majoritariamente contratos atípicos de longo prazo

Cronograma da Emissão

- 22/05**
Anúncio de início da oferta
- 29/05 – 12/06**
Período do direito de preferência
- 15/06 – 25/06**
Período do direito de preferência
- 18/11**
Data máxima do anúncio de encerramento

Dados da Emissão

- Preço da emissão***
R\$ 128,99/cota com base na cota patrimonial de 30/04/2026
- Oferta com baixo custo de distribuição para os novos cotistas**
Apenas R\$0,12/cota, dado que toda taxa de distribuição e estruturação estão sendo arcadas pela Gestora

Fonte: Patria RE Brasil e Econômica. As informações contidas neste documento baseiam-se no desempenho observado pelo Gestor com base em suas práticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades de melhoria disponíveis para o Continente de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas sobram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. Desempenho real pode não ser igual ao esperado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

4

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

Agenda

- 01** Patria Real Estate
- 02** Mercado
- 03** HGRU11
- 04** Emissão
- 05** Estudo de Viabilidade
- 06** Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

5

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

Patria Real Estate Brasil | Time de Renda Urbana



Rodrigo Abbud
Partner, CEO Real Estate Brazil e Head de Tijolo



Laurival Neto
VP II & Portfólio Manager – Logística e Renda Urbana

Laurival é VP II de investimentos do Patria Real Estate atuando na gestão dos ativos dos segmentos de logística e renda urbana. Possui 9 anos de experiência profissional, totalmente dedicados a fundos de investimento imobiliário. Atuou anteriormente no Credit Suisse Hedging-Griffo (CSHG), onde trabalhou diretamente na gestão de fundos imobiliários, com foco principalmente na prospecção, originação, análise, estruturação, aquisição e desinvestimento de ativos imobiliários. Laurival é graduado em Engenharia pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA).



Eduardo Pereira
VP II - Asset Management

Conta com mais de 15 anos de experiência profissional, incluindo brMalls, Guardie Aqui Self Storage e VBI Real Estate. Trabalhou com diferentes tipos de ativos, incluindo shoppings, empreendimentos logísticos e residenciais, contribuindo para a gestão e evolução de portfólios. Eduardo é graduado em Engenharia Civil e Engenharia de Produção, além de possuir MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com complementação internacional pela Ohio University.



Caio Bertoni
VP – Investimentos

+4 pessoas no time

Caio é responsável pelo time de modelagens e investimentos, que presta suporte para os asset managers e Portfólio Managers dos Fundos de Real Estate do Patria. Formado em Administração pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, e pós-graduado pela FIA em Administração Estratégica.



Luís Franciozi
MD – Aquisições e desinvestimentos

+ 2 pessoas no time

Luís tem mais de 15 anos de Patria, atualmente é responsável pelas aquisições e desinvestimentos dos ativos dos Fundos de Real Estate. Formado em Direito pela USP, pós-graduado pela FGV em Direito e com MBA focado em Real Estate pela Politécnica da USP.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

8

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

TIME DE SUPORTE E ATENDIMENTO AOS CLIENTES

COMERCIAL (SALES)



Marina Tennenbaum
Partner
Sales & COO Brasil





Carolina Dorta
Bancos & Family Offices

Rachel Melki
Clientes Institucionais

Iuri Rocha
Plataformas e Gestoras

RELAÇÕES COM INVESTIDORES | REAL ESTATE



Juliana Freitas
Head Relações com Investidores Real Estate






Marcella Lie
Relações com Investidores Real Estate

Luka Galvão
Relações com Investidores Real Estate

Izabel Gandini
Relações com Investidores Real Estate

Lucca Argentin
Relações com Investidores Real Estate



Time focado no relacionamento com o cliente



Report mensal dos Fundos através de relatórios mensais e planilhas de fundamentos



Site próprio com principais informações dos Fundos



Canal direto através do e-mail falecomri.re@patria.com

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

9

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

Agenda

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 HGRU11
- 04 Emissão
- 05 Estudo de Viabilidade
- 06 Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

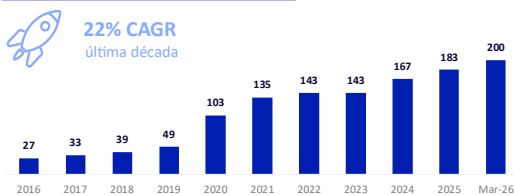
10

MATERIAL PUBLICITÁRIO

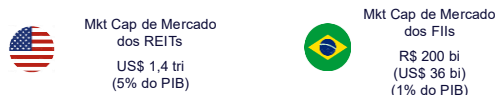
PATRIA

MERCADO | OVERVIEW DO MERCADO DE FIIS

MKT CAP DO MERCADO DE FIIS (R\$ bilhões)



Apesar do forte crescimento, o mercado de FIIs no Brasil está apenas começando – há um espaço significativo para expansão, na visão da gestora



MÉDIA DIÁRIA DE VOLUME NEGOCIADO DO MERCADO DE FIIS (R\$ milhões)



NÚMERO DE INVESTIDORES DO MERCADO DE FIIS (milhares)



Fonte: Patria Real Estate, Fundo Newsletter RI e Banco Mundial e FITE NAREITs. Data base: jul/25. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro. Fonte: FITE NAREITs.

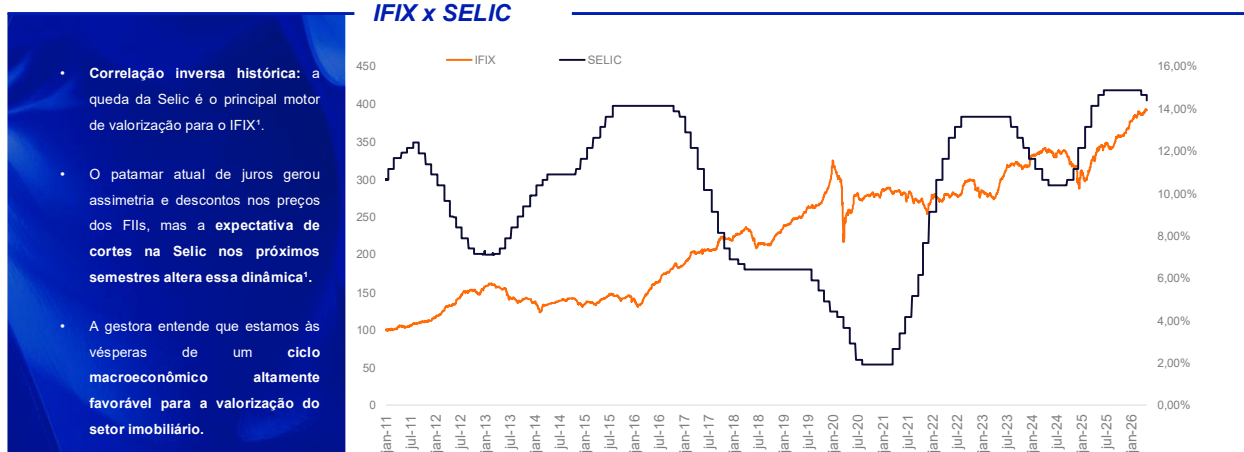
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

11

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

MERCADO | VIÉS POSITIVO PARA ATIVOS IMOBILIÁRIOS E FIIS



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado Imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro. ¹ Na visão da gestora.

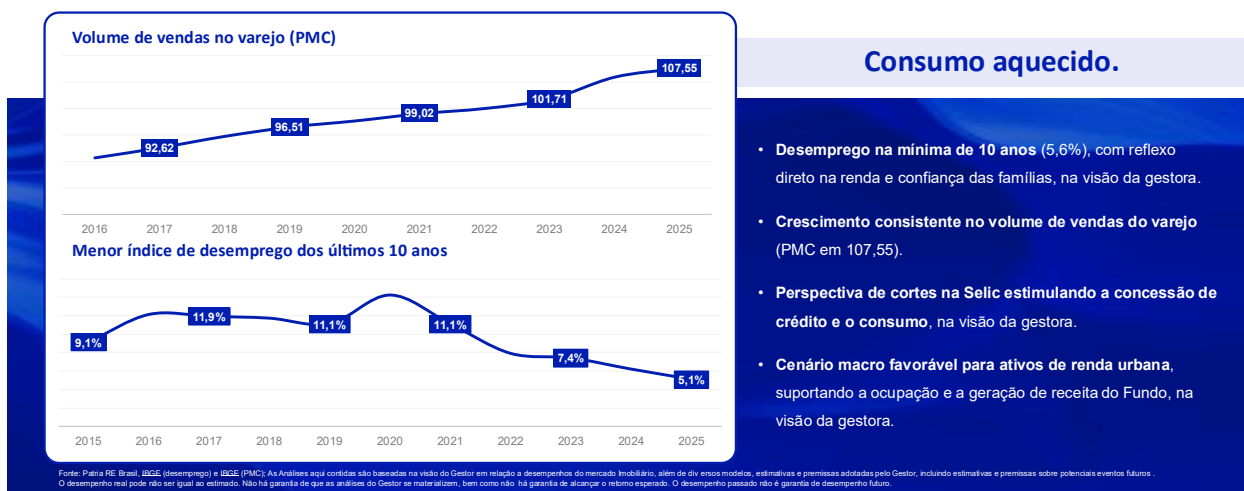
Fonte: Patria RE Brasil e Econômica

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

MERCADO | MOMENTO DO VAREJO



Fonte: Patria RE Brasil, IBGE (desemprego) e IBGE (PMC). As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado Imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MERCADO | VAREJO ALIMENTÍCIO

- Alta de 3,68% no Consumo das Famílias em 2025 (ABRAS), sustentando o forte patamar de 2024 (3,72%).
- Desempenho impulsionado por fundamentos sólidos: menor desemprego, ganho real de renda e inflação relativamente controlada.¹
- A resiliência nas vendas reforça a capacidade de adaptação e expansão do setor em diferentes cenários.¹

Nossa Tese:

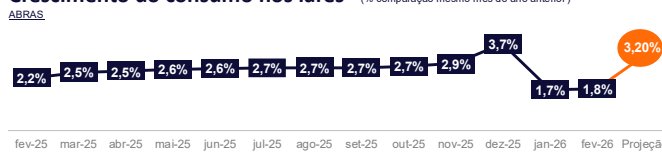
- O Fundo captura esse cenário consolidando sua estratégia, tendo as maiores redes varejistas do Brasil como inquilinas.

Fonte: ABRAS

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

Crescimento do consumo nos lares* (% comparação mesmo mês do ano anterior)

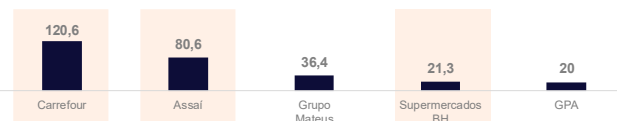


Faturamento do setor (R\$ Tn) 2026 2025



Maiores varejistas – TOP 5 (Faturamento em R\$ Bn) ABRAS

Locatários do HGRU11



Fonte: Patria RE Brasil. ¹ NA VISÃO DA GESTORA, AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO O, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOPTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. VALORES APROXIMADOS.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

14

MERCADO | EDUCACIONAL

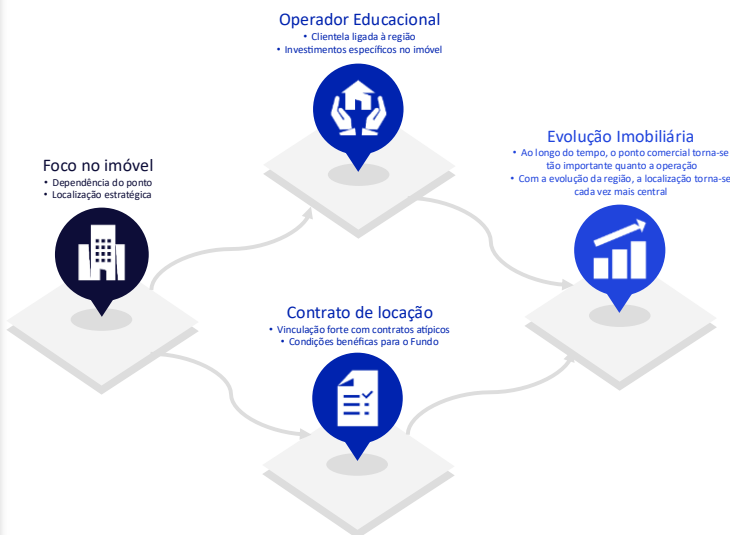
Nossa Tese:

- 25% da receita do Fundo em educação, com foco em players consolidados.
- Ativos de nicho com alta barreira de entrada (ex: medicina) e infraestrutura específica.
- Previsibilidade da receita com contratos atípicos (Art. 54-A da Lei 8.245/91).
- Resiliência do ponto comercial: histórico de troca de operadoras sem perda de valor para o Fundo.

Fonte: Patria RE Brasil. As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor tenha capacidade de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

15

Agenda

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 HGRU11**
- 04 Emissão
- 05 Estudo de Viabilidade
- 06 Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

16

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | INVESTINDO NA ECONOMIA REAL

Continuidade no Processo de Aquisição, Gestão e Venda de Ativos: Foco no Aumento de Renda Recorrente e Geração de Renda Não Recorrente



Fonte: Patria RE Brasil. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

17

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | PORTFÓLIO EM NÚMEROS¹

1º e maior
FII de renda urbana do país

R\$ 3,0 bilhões
Valor patrimonial (R\$ 128,87 por cota)

R\$ 3,8 milhões
Volume médio diário

8,8 %
Dividend yield patrimonial

600 mil m²
de área bruta locável.

182 %
de retorno acumulado

230 mil
em número de cotistas

Distribuição geográfica
(% por receita contratada)

Estado	Porcentagem
SP	46,4%
MG	10,3%
RS	10,9%
PR	7,4%
SC	11,1%
DF	2,6%
GO	2,0%
MS	1,5%
MT	1,0%
PA	1,6%
AP	1,0%
AM	0,9%
AC	1,9%
TO	0,6%
SE	0,4%
AL	0,1%

55%
de varejo alimentício

25%
de educacional

17%
de varejo vestuário

3%
de outros

Fonte: Patria; O HISTÓRICO DO FUNDO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.
¹ Abril 2026

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

18

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | PORTFÓLIO EM NÚMEROS

Portfólio ancorado pelas maiores varejistas do país, combinando baixa vacância e alta previsibilidade de receita com mais de 80% dos aluguéis em contratos atípicos.¹

Concentração por locatário (% receita contratada)

Locatário	Porcentagem
Carrefour	24%
Assaí	22%
Outros	18%
Pernambucanas	17%
YDUQS	13%
DMA	5%

Vencimento de contratos (% receita contratada)

WALE de 9,2 anos

Ano	Porcentagem
2026	0%
2027	0%
2028	7%
2029	7%
2030+	86%

Histórico de Vacância (% ABL)

Período	Vacância Física	Vacância Financeira
mai-25	0,8%	0,8%
jun-25	0,8%	0,8%
jul-25	0,8%	0,8%
ago-25	0,8%	0,8%
set-25	0,8%	0,8%
out-25	0,8%	0,8%
nov-25	0,8%	0,8%
dez-25	0,8%	0,8%
jan-26	0,8%	0,8%
fev-26	0,8%	0,8%
mar-26	0,8%	0,8%
abr-26	0,8%	0,8%

Fonte: Patria RE Brasil. O HISTÓRICO DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. ¹ Na visão da gestora

Tipicidade dos contratos (% receita contratada)

Tipicidade	Porcentagem
Atípico	81%
Típico	19%

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

19

MATERIAL PUBLICITÁRIO

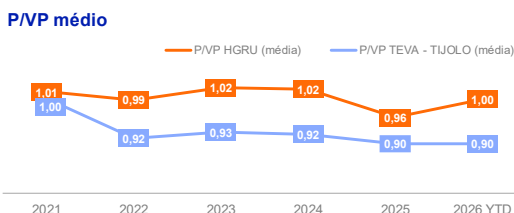
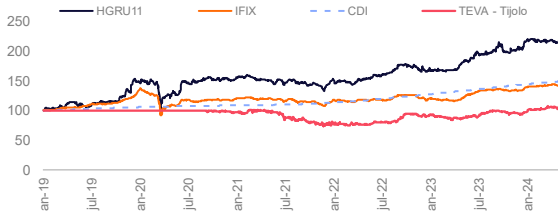
PATRIA

HGRU11 | HISTÓRICO PERFORMANCE ACIMA DOS BENCHMARKS E NEGOCIANDO COM PRÊMIO

Histórico de geração de valor no longo prazo, aliado a *dividend yield* em linha aos FIIs de tijolo e negociação recorrente acima do múltiplo médio de *price to book* do mercado

Tabela de Rentabilidade	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 YTD	Acumulado
HGRU11	46,8%	6,6%	-1,3%	15,6%	30,1%	-7,8%	18,1%	8,7%	182,4%
IFIX	35,0%	-11,0%	-2,2%	2,8%	15,7%	-6,0%	21,1%	4,1%	83,1%
CDI bruto	5,9%	2,7%	4,4%	12,3%	12,9%	10,8%	14,2%	4,6%	96,5%
TEVA - Tijolo	0,0%	-2,9%	-20,3%	22,5%	5,1%	1,0%	11,1%	13,0%	24,3%

- Performance acima do benchmark: + 182,4% acumulado desde 2019 — +9.930 bps acima do IFIX e +8.590 bps acima do CDI e superou o TEVA Tijolo em + 15.810 bps no período — 7x o retorno do setor
- Resiliência da cota: PVP médio de 1,00x, enquanto o setor negocia com desconto de ~10% desde 2022



O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

Fonte: Patria RE Brasil e Economatica

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

20

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | ADQUIRIMOS PORTFÓLIOS NO ATACADO E VENDEMOS NO VAREJO

Nossa tese de investimento é clara:

Adquirimos portfólios no atacado, com objetivo de garantir escala e poder de negociação para gerar renda recorrente. Em seguida, executamos a reciclagem desses ativos com vendas no varejo, ativo por ativo, buscando destravar valor e gerando lucro não recorrente para o cotista.

	Qtd de vendas	Valor Total (R\$ milhões)	TIR a.a. (média ponderada)	Lucro por cota (R\$)
2022	17	129,05	25,4%	1,94
2023	6	174,55	1.761,7%	3,54
2024	2	14,10	20,4%	0,23
2025	6	227,64	29,4%	3,44
2026	2	9,90	27,4%	0,12
TOTAL	33	555,24	103,4%	9,27

Fonte: Patria RE Brasil. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação. O HISTÓRICO DO FUNDO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

21

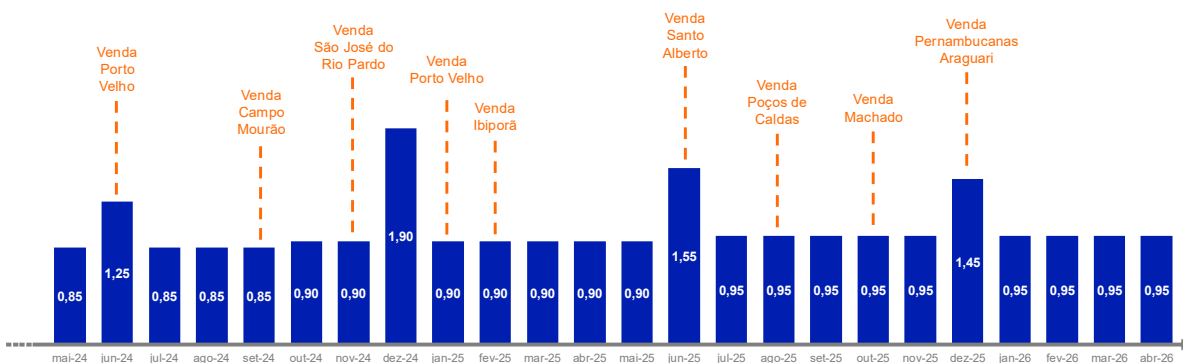
MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES E DESINVESTIMENTOS

Ao longo de todo o período do fundo foram 33 vendas, mais de R\$ 550 milhões em desinvestimentos e uma TIR média de mais de 100%.

Rendimentos Distribuídos aos cotistas



O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

Fonte: Patria RE Brasil

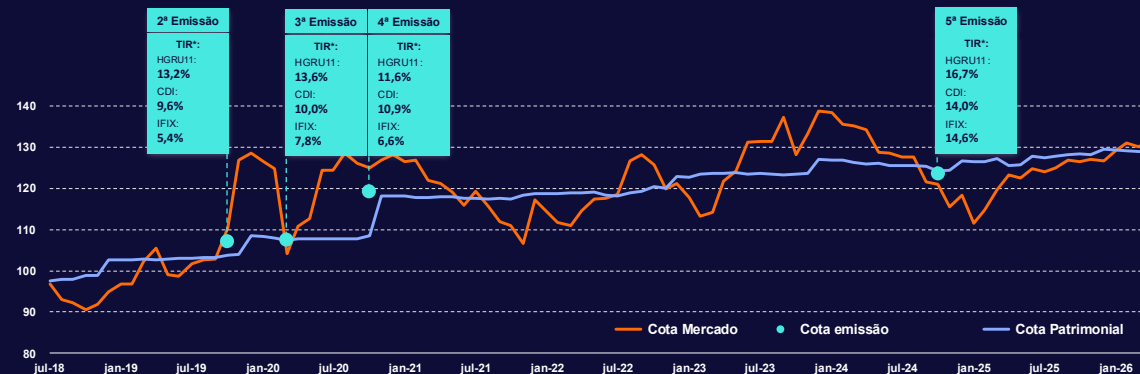
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | CRESCIMENTO RESILIENTE DO PATRIMONIAL E EMISSÕES COM RETORNO ACIMA DOS BENCHMARKS

Cota pelo valor de mercado, patrimonial e de emissão (R\$ por cota)



Fonte: Patria e Econômica. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. * valores aproximados

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Agenda

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 HGRU11
- 04 Emissão
- 05 Estudo de Viabilidade
- 06 Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

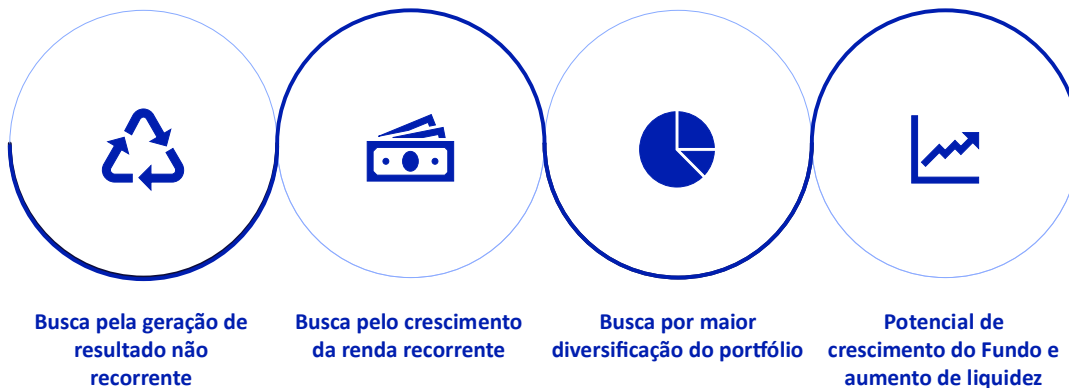
24

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | PILARES DA 6ª EMISSÃO

Pilares da emissão pautados em na busca por: (i) crescimento do valor patrimonial por meio de alocação eficiente de capital; (ii) expansão da renda recorrente; (iii) reciclagem estratégica do portfólio e; (iv) geração de ganhos para reinvestimento e distribuição aos cotistas.



Fonte: Patria RE Brasil. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o G estor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas para implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações e nas políticas internas de atuação da Gestora.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

25

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | PIPELINE INDICATIVO

Nome	Total	P1	P2	P3	A1	A2	A3	A4	A5	Caixa
Preço de Aquisição	R\$ 1,5 bilhão	R\$ 600,0 milhões	R\$ 249,6 milhões	R\$ 103,0 milhões	R\$ 78,5 milhões	R\$ 61,5 milhões	R\$ 50,0 milhões	R\$ 40,0 milhões	R\$ 32 milhões	R\$ 287,4 milhões
YoC ¹ (1º ano)	9,2% a.a.	9,0% a.a.	9,9% a.a.	9,2% a.a.	10,4% a.a.	10,0% a.a.	10,0% a.a.	11,3% a.a. (parcelamento)	9,8% a.a.	-
YoC ¹ (2º ano)	9,6% a.a.	9,5% a.a.	10,4% a.a.	9,7% a.a.	10,9% a.a.	10,5% a.a.	10,5% a.a.	9,4% a.a. (parcelamento)	10,3% a.a.	-
Cap Rate ¹	9,1% a.a.	9,0% a.a.	9,9% a.a.	9,2% a.a.	10,4% a.a.	10,0% a.a.	10,0% a.a.	9,0% a.a.	9,8% a.a.	-
ABL	220 mil m ²	117 mil m ²	62 mil m ²	4 mil m ²	32 mil m ²	14 mil m ²	11 mil m ²	3 mil m ²	17 mil m ²	-
Participação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
Nº Imóveis	27	12	5	5	1	1	1	1	1	-
Vacância	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Contratos	-	Atípico	Atípico	Típico / Atípico	Atípico	Atípico	Atípico	Típico	Típico	-
Tipo	-	Monousuários	Monousuários	Multiusuários	Monousuário	Monousuário	Monousuário	Monousuário	Monousuário	-
Rating ² do principal locatário	-	AAA(bra)	AAA(bra)	Confidencial	AA(bra)	AAA-(bra)	AA(bra)	Confidencial	AA(bra)	-
Setor	-	Varejo	Varejo	Varejo	Educacional	Educacional	Educacional	Educacional	Educacional	-

Fonte: Patria. NÃO OBTINANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇADOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA. O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E CADA OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS. OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

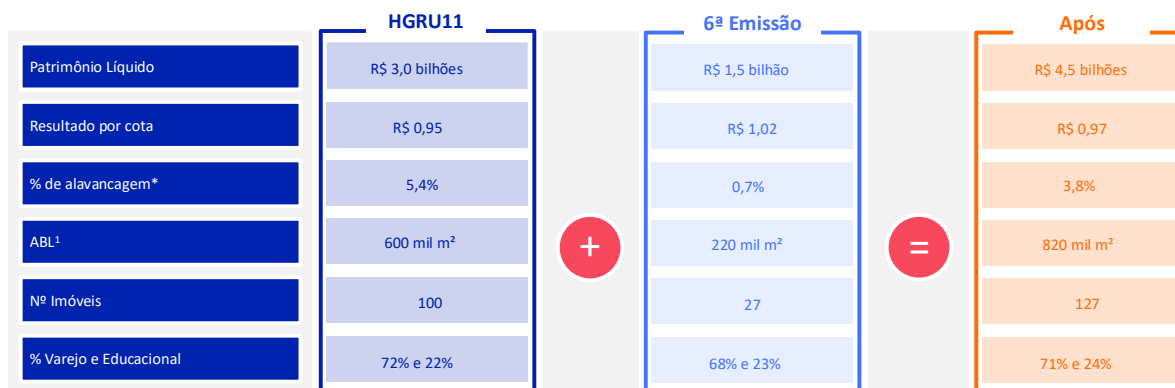
26

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

HGRU11 | ANTES E DEPOIS DA 6ª EMISSÃO

Dando continuidade à estratégia de gestão ativa, a expansão do portfólio visa a reciclagem de ativos para gerar ganhos de capital (não recorrentes), além de promover o crescimento sustentável da receita recorrente.



Fonte: Patria. O HISTÓRICO DO FUNDO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE REDUÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, DE PROJEÇÃO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE REDUÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A S INFORMAÇÃO DE PRESENTE NED E SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. * Valores aproximados.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

27

Agenda

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 HGRU11
- 04 Emissão
- 05 Estudo de Viabilidade
- 06 Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

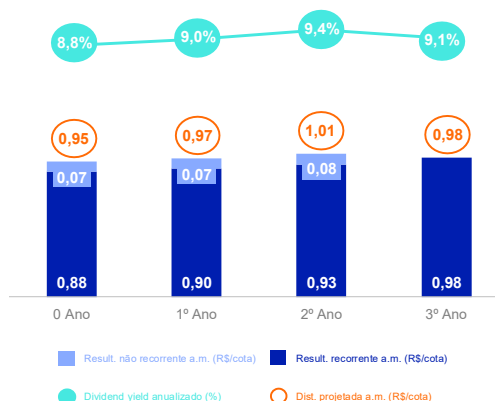
28

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	115,2	120,0	124,8
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	272,6	283,5	294,2
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	69,0	68,8	69,6
Receitas Extraordinárias	29,4	32,9	0,0
Total de Receitas em R\$ MM	486,2	505,1	488,6
Despesas Financeiras em R\$ MM	-18,1	-18,0	-17,8
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	-1,6	-1,6	-1,6
Despesas Operacionais em R\$ MM	-60,7	-65,0	-62,3
Total de Despesas em R\$ MM	-80,3	-84,6	-81,6
Resultado em R\$ MM	405,8	420,6	407,0
Resultado médio mensal por cota em R\$	0,97	1,01	0,98
DY¹ médio ao ano	9,0%	9,4%	9,1%

RESULTADO E DY - PROJETADO



Fonte: Patria. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

29

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PÁTRIA

Agenda

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 HGRU11
- 04 Emissão
- 05 Estudo de Viabilidade
- 06 Características da Oferta**

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

30

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PÁTRIA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Ticker	HGRU11
Gestor	PÁTRIA
Coordenadores	 
Administrador	
Oferta	6ª (Sexta) Emissão De Cotas Da Classe Única De Cotas Do Pátria Renda Urbana - FII
Público-Alvo	Investidos Geral
Volume Base da Oferta	R\$ 1.500.000.020,19 (um bilhão, quinhentos milhões, vinte reais e dezenove centavos)
Volume Mínimo	R\$ R\$ 50.000.013,56 (cinquenta milhões, treze reais e cinquenta e seis centavos)
Preço da Cota	R\$ 128,99 (cento e vinte e oito reais e noventa e nove centavos)
Investimento Mínimo por Investidor	1 cota
Prazo do Fundo	Indeterminado
Ambiente de Negociação	B3
Regime de Colocação	Melhores Esforços

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

31

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM / Divulgação deste Anúncio de Início / Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	22/05/2026
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	27/05/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador / Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/05/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/06/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador / Data de Liquidação do Direito de Preferência	12/06/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	12/06/2026
7	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	15/06/2026
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	18/06/2026
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	19/06/2026
10	Data de Liquidação das Sobras e do Montante Adicional / Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	25/06/2026
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/06/2026
12	Data de realização do Procedimento de Alocação – Novas Cotas a serem integralizadas via DDA	26/06/2026
13	Data da liquidação da Oferta – Novas Cotas a serem integralizadas via DDA	30/06/2026
14	Início da liquidação das Novas Cotas via Escriturador	01/07/2026
15	Data máxima de liquidação das Novas Cotas via Escriturador	17/11/2026
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/11/2026

As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

32

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FATORES DE RISCO

Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este auferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira da Classe 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 à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, os quais serão pagos conforme definido e à Classe. Os títulos públicos e/ou privados e os créditos que compõem a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores de lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe.

a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo e a Classe estão sujeitos, 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. O Fundo e a Classe desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido no passado recentes alterações nas taxas de juros, desvalorizações da moeda doméstica para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, nas tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, combinadas com outras condições macroeconômicas podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo e da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo e da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) o aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo e a Classe utilizarem deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

33

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FATORES DE RISCO

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), PIS, COFINS 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 entendidas 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. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não ajuizem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.053/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iv) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, em hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento mobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balanço trimestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução das obras dos empreendimentos e sejam compatíveis com os seus cronogramas físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

34

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FATORES DE RISCO

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locais. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplimento do emissor do Ativo Imobiliário ou do locatário do Imóvel em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição da totalidade dos Imóveis-Alvo do pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo e da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo e a Classe não têm Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo e da Classe. Desta forma, o Fundo e a Classe poderão, a critério da Gestora, adquirir, integrar ou parcialmente, a depender da disponibilidade de recursos obtidos com a Oferta, um ou mais Imóveis-Alvo mencionados no pipeline indicativo constante no Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos Imóveis-Alvo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta, observado que, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá a Gestora, em nome da Classe, recomendar à Administradora a constituição de ónus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Imóveis-Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociadas com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis-Alvo e celebração dos documentos definitivos, (ii) a conclusão satisfatória da auditoria dos Imóveis-Alvo e (iii) a realização da presente Oferta, ou, ainda por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo e a Classe poderão investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição de imóveis pela Classe

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda dos

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

35

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

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

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 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 de os Cotistas serem convocados pela Administradora para aporarem mais recursos ao Fundo com o propósito de arcar com esses encargos, observado o disposto no Regulamento;

(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 aluguéis podem ser revistos pelas partes (amplamente 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 adirem 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;

(iv) 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;

(v) 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 estejam obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o Fundo poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento, observado o disposto no Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis investidos pela Classe poderão não ter sucesso na contratação de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

36

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos alvo da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos imóveis

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, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo.

Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de

aluguéis. 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;

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo, e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

37

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis.

O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pela Classe e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 conseqüência o resultado do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado

imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontram alguns dos imóveis; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento nas Cotas

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

38

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos Ativos-Alvo que venham a integrar a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em Ativos-Alvo atrelados a imóveis, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em Ativos-Alvo imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por conseqüência, sobre as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas no longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento

Os contratos de locação celebrados para exploração dos Ativos-Alvo poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno do Fundo e seus Cotistas. Igualmente, os contratos de locação associados aos CRI poderão ser rescindidos ou revisados, com similar impacto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

39

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (Lei das Sociedades por Ações) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. 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 e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior

oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o agio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) risco relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 sociopolítico 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

40

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pela Classe ou integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados ou onerados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação ou qualquer outra forma de oneração, 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. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado ou onerado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção, direito minerário e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Jurídicos

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, a Classe poderá ser ré em processos administrativos e/ou judiciais, inclusive nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo/Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas, observado o disposto no Regulamento. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas, as quais 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. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo/Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo/Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

41

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos do Regulamento e do seu respectivo Anexo Descritivo, a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a Classe, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel à Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Alíneos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Alíneos.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, os quais, caso ocorram de forma negativa, afetarão os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Alíneos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os termos de aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), nos termos do Anexo Normativo III, artigo 8º, da Resolução CVM 175 realizadas no período, de forma que a rentabilidade será menor do que a esperada pelo Cotista, afetando-o negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

42

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco de Investidores que não sejam Cotistas não terem seus Boletins de Subscrição atendidos

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua subscrição na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160 e no item “Distribuição Parcial” na página 57 do Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

A propriedade dos imóveis 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 Alíneos imóveis 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 ocupantes (locatários e/ou arrendatários, por exemplo) poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores atinentes à ocupações exercidas e, até mesmo, rescindir o respectivo instrumento celebrado (contrato de locação e/ou de arrendamento, entre outros), o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Fundo poderá investir, nos termos previstos no Regulamento, em CRI, LCI e LH. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, o Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

O Fundo poderá investir, nos termos previstos no Regulamento, em CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

43

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O Investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à excepcional operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade do Fundo foram dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

44

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez

A Classe poderá investir em Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que compoem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

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

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

45

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelos Coordenadores e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e após obtida autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, o recibo das Novas Cotas, que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Ainda, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (i) a Administradora e/ou Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) 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 de Cotistas 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 das Sociedades por Ações, conforme art. 9º da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens "(i)" a "(v)" acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. 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.

Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando

aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do respectivo Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na respectiva Data de Liquidação (conforme abaixo definido), os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no respectivo termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

46

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco de desligamento do Participante Especial

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

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas nos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, além de restitu-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descumprimento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais Investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores. Nesse sentido, caso o Participante Especial deixe de integrar o grupo das instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas e as ordens de investimento que tenha recebido sejam canceladas, o Investidor que formalizou ordem de investimento em tal Participante Especial não terá sua ordem de investimento acatada para investimento no Fundo, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento no Fundo. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descumprimento do Participante Especial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

Na hipótese de a assembleia geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Neste 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 liquidez de tais direitos.

Ainda, caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Resolução CVM 175, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

Imóveis que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pela Classe, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

47

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, e existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. 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, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, a Classe estará eventualmente sujeita 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. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança, (i) no caso de imóveis, de aluguel inadimplidos, adjuizamento 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 inapto para locação após despejo ou saída amigável do locatário; (ii) no caso de Outros Ativos, de valores ou execução de garantias relacionadas aos Outros Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

48

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada com a negociação das Cotas pelo Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por

consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros 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 objeto de investimento pelo Fundo têm 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 contratos de locação atípicos celebrados. 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).

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações ou tempestades, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice 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 imóvel.

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, consequentemente, 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.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

49

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integram a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Ainda, nos casos em que o Fundo for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade afetada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesanais e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o

descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

50

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizem situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

51

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução

CVM 175.

Desta forma, por meio da AGC de Conflito de Interesses, os Cotistas aprovaram a aquisição dos Ativos Conflitados nos termos dispostos na seção 3.2 do Prospecto.

Na data do Prospecto, o Fundo possui, aproximadamente, 5% (cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

51

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

FATORES DE RISCO

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante no Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta.

Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo (i) realização e conclusão de auditoria jurídica de forma satisfatória à Gestora; (ii) a necessidade de obtenção de renúncias a direitos de terceiros e a renúncia, pelos atuais locatários, do seu direito de preferência à aquisição de novos Ativos-Alvo; (iii) perda da exclusividade na aquisição de tais ativos; ou, ainda, (iv) outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

O Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela Gestora e pela Administradora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Boletim de Subscrição enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o Critério de Roteio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores poderão não ter seu Boletim de Subscrição integralmente aceito. Nesse caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para os Coordenadores terão seus referidos valores devolvidos com base no disposto no Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

53

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer outros comunicados ao mercado relativos aos eventos relacionados à Oferta, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou nos websites do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e Fundos.Net, conforme descritos abaixo.

- i. Administradora: <https://www.bancogenial.com> (neste website clicar em "Administração Fiduciária", clicar em "Fundos Administrados", clicar em "Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada"; em seguida no item "Documentos" e então localizar o documento desejado);
- ii. Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste website clicar em "2026", em seguida "6ª emissão Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", e então localizar a opção desejada);
- iii. Coordenador: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar "Pátria", posteriormente, na seção "2026", buscar por "Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (HGRU11)" e acessar o documento desejado);
- iv. Gestor: <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar "Central de Downloads", "Emissões", selecionar o fundo "HGRU" e procurar por "6ª Emissão");
- v. CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, então, localizar a opção desejada);
- vi. B3: www.b3.com.br (neste website, clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Rendas Variáveis", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, então, localizar a opção desejada);
- vii. Fundos.NET: <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", acessar "Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar o documento requerido);

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

54

Conclusão

A Oferta pública de cotas da 6ª Emissão está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Gestor, junto com ao Administrador, vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que tais negociações respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como incrementá-los no médio prazo tão logo os recursos sejam alocados nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 6ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

Assinado por:



DBC383A313A1499...

PATRIA

ANEXO IV

INFORME ANUAL DA CLASSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	29.641.226/0001-53
Data de Funcionamento:	27/04/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHGRUCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	23.238.024,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO GENIAL S.A.	CNPJ do Administrador:	45.246.410/0001-55
Endereço:	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907- BOTAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22.250-040	Telefones:	(21) 3923-3000
Site:	www.bancogenial.com	E-mail:	atendimentocvm.banco@genial.com.br
Competência:	05/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.	12..46.1.7/56/0-00	AVENIDA CIDADE JARDIM, 803	(11) 3039-9078
1.2	Custodiante: BANCO GENIAL S.A.	45..24.6.4/10/0-00	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO / RJ	(21) 3923-3000
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.	10..83.0.1/08/0-00	AV. ENGENHEIRO LUÍS CARLOS BERRINI, 105 - 12º ANDAR - ITAIM BIBI, SÃO PAULO - SP, 04571-010	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado: -	-./-/-	-	-
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO GENIAL S.A.	45..24.6.4/10/0-00	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO / RJ	(21) 3923-3000
1.6	Consultor Especializado: -	-./-/-	-	-
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: -	-./-/-	-	-
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	COTAS DE FII - FCFL11	Aplicação em ativos-alvo do fundo	22.554.822,30	Caixa do Fundo
	COTAS DE FII - TVRI11	Aplicação em ativos-alvo do fundo	638.153,28	Caixa do Fundo
	COTAS DE FII - GARE11	Aplicação em ativos-alvo do fundo	80.000.000,00	Caixa do Fundo
	CRI - 20I0047200	Aplicação em ativos-alvo do fundo	9.814.992,83	Caixa do Fundo
	CRI - 22A0699149	Aplicação em ativos-alvo do fundo	8.133.424,77	Caixa do Fundo
	CRI - 22E1284935	Aplicação em ativos-alvo do fundo	36.793.590,74	Caixa do Fundo
	CRI - 22L1668408	Aplicação em ativos-alvo do fundo	34.086.856,97	Caixa do Fundo
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e buscará possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			

4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Durante o exercício de 2025, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos que somaram R\$ 284.665.856,86. No mesmo período, o Fundo gerou um resultado base caixa de R\$ 286.947.539,87.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Em comparação ao ano de 2024, o ano de 2025 foi marcado por uma política monetária significativamente mais restritiva ao longo de todo o primeiro semestre, refletindo o aumento das incertezas fiscais, a deterioração das expectativas de inflação e um ambiente externo mais desafiador. Após encerrar 2024 com a Selic em 12,25% a.a., o Copom retomou o ciclo de aperto monetário nas primeiras reuniões do ano. Em janeiro de 2025, a taxa básica foi elevada para 13,25% a.a., seguida por novos aumentos nas reuniões subsequentes, atingindo 15,00% a.a. em maio, patamar mantido até o encerramento do ano. A decisão de manter a Selic em nível altamente contracionista ao longo do segundo semestre refletiu a avaliação do Banco Central de que seria necessário um período prolongado de juros elevados para assegurar a convergência da inflação à meta, diante do enfraquecimento no avanço de reformas estruturais, do aumento das preocupações com a trajetória da dívida pública e da persistência das expectativas inflacionárias acima do centro da meta. Esse cenário impacta diretamente a performance dos ativos financeiros listados em bolsa, como é o caso dos fundos imobiliários, porém mesmo com esse cenário mais desafiador, o IFIX principal índice do setor de FIIs apresentou alta de 21,1%, o HGRU seguiu essa alta tendo valorizado 18,8% no período (Considerando valorização da cota + reinvestimento). Em relação a valor da cota, o fundo fechou o ano sendo negociado a 129,41, com uma cota patrimonial de 129,41, levando a um desconto de aproximadamente 3%.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	No HGRU, a estratégia para 2025 permanece alinhada à que vêm orientando a gestão do Fundo nos últimos anos. Pelo lado dos desinvestimentos, seguiremos priorizando a realização de vendas de forma pontual, seletiva e estratégica. O foco permanecerá na captura de ganhos de capital mais relevantes e na reciclagem de ativos que não estejam alinhados à estratégia de longo prazo do portfólio, seja por perfil operacional, localização ou perspectiva de geração de valor. No campo dos investimentos, manteremos o direcionamento para a aquisição de portfólios imobiliários com inquilinos bem-posicionados em seus respectivos setores, com boa qualidade de crédito e modelos de negócio resilientes. A seletividade seguirá sendo um pilar central da estratégia, especialmente em um ambiente ainda marcado por juros elevados e maior custo de capital. Buscaremos oportunidades que permitam adequada combinação entre retorno ajustado ao risco, previsibilidade de fluxo de caixa, preservação de valor patrimonial e principalmente, retorno atraente aos cotistas. A estratégia do Fundo continuará baseada na dinâmica ativa de compra e venda de ativos, de modo que o retorno ao cotista seja composto tanto pela receita recorrente de aluguéis quanto por ganhos de capital oriundos das alienações, mantendo equilíbrio entre geração de renda e valorização do portfólio ao longo do tempo. Por fim, o projeto de reposicionamento do ativo Dutra 107, iniciado em 2024, foi finalizado em 2025. O objetivo central desse projeto era potencializar o valor intrínseco do imóvel, que apresenta excelente qualidade técnica e localização estratégica, com frente para uma rodovia de elevado fluxo. As iniciativas envolveram o aprimoramento da experiência do público, a elevação do volume de vendas dos lojistas e a otimização do mix de locatários, com foco na redução da vacância física e na melhoria da performance operacional do ativo, com as melhorias realizadas a gestão prevê uma melhoras nos índices de vacância e ganho nos preços de aluguel.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII			
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	IBMEC RIO DE JANEIRO	127.900.000,00	SIM	-4,52%
	LOJA SAM'S CLUB MORUMBI	112.350.000,00	SIM	-8,02%
	LOJA SAM'S CLUB CAMPINAS	108.000.000,00	SIM	-6,86%
	ESTÁCIO SALVADOR	115.550.000,00	SIM	1,67%
	IMÓVEL VILA LEOPOLDINA	105.250.000,00	SIM	6,47%
	LOJA MAXXI JOAQUINA RAMALHO	86.850.000,00	SIM	-3,50%
	LOJA BIG INDIANÓPOLIS	96.200.000,00	SIM	7,31%
	LOJA SAM'S CLUB ATUBA	75.800.000,00	SIM	-3,13%
	DUTRA 107	88.235.437,00	SIM	15,04%
	LOJA SAM'S CLUB RADIAL LESTE	72.300.000,00	SIM	-2,49%
	LOJA SAM'S CLUB BARIGUI	61.300.000,00	SIM	-7,54%
	LOJA SAM'S CLUB SJC	56.550.000,00	SIM	-6,37%
	LOJA BIG GRANJA VIANA	50.650.000,00	SIM	12,18%
	ANGÉLICA SÃO JUDAS	40.350.000,00	SIM	3,73%
	MINEIRÃO CONTAGEM	33.600.000,00	SIM	5,66%
	CASAS PERNAMBUCANAS BH CENTRO	28.750.000,00	SIM	-4,17%
	CASAS PERNAMBUCANAS RIBEIRÃO PRETO	27.400.000,00	SIM	-4,36%
	MINEIRÃO NATAL	25.800.000,00	SIM	7,50%
	MINEIRÃO FOZ DO IGUAÇU	23.100.000,00	SIM	3,82%
	ATACADÃO SÃO CARLOS	22.350.000,00	SIM	2,52%
	ATACADÃO CAMBÉ	19.400.000,00	SIM	2,11%
	CASAS PERNAMBUCANAS TATUÍ	15.300.000,00	SIM	-13,31%
	MINEIRÃO JOÃO PESSOA	18.750.000,00	SIM	7,45%
	MINEIRÃO UBERLÂNDIA	18.550.000,00	SIM	6,61%
	MINEIRÃO UBERABA	18.550.000,00	SIM	6,61%
	CASAS PERNAMBUCANAS CARAPICUÍBA	16.450.000,00	SIM	-4,64%
	MINEIRÃO JUIZ DE FORA	17.550.000,00	SIM	4,15%
	CASAS PERNAMBUCANAS PINDAMONHANGABA	15.600.000,00	SIM	-5,74%

CASAS PERNAMBUCANAS BARRETOS	13.650.000,00	SIM	-5,54%
CASAS PERNAMBUCANAS PARANAGUÁ	10.700.000,00	SIM	-9,32%
CASAS PERNAMBUCANAS JUNDIAÍ	11.400.000,00	SIM	-4,60%
CASAS PERNAMBUCANAS ITANHAÉM	10.300.000,00	SIM	-10,43%
CASAS PERNAMBUCANAS TELÊMCO BORBA	8.500.000,00	SIM	-22,73%
CASAS PERNAMBUCANAS ITAPETININGA	10.200.000,00	SIM	-6,85%
CASAS PERNAMBUCANAS ITAPEVA	9.900.000,00	SIM	-7,04%
CASAS PERNAMBUCANAS ITÚ	8.900.000,00	SIM	-4,30%
CASAS PERNAMBUCANAS MAUÁ	8.750.000,00	SIM	-3,31%
CASAS PERNAMBUCANAS OLÍMPIA	8.100.000,00	SIM	-5,81%
CASAS PERNAMBUCANAS ITAPEERICA DA SERRA	8.000.000,00	SIM	-4,19%
CASAS PERNAMBUCANAS LINS	7.600.000,00	SIM	-5,59%
CASAS PERNAMBUCANAS PASSOS	7.200.000,00	SIM	-7,10%
CASAS PERNAMBUCANAS BARRA BONITA	6.600.000,00	SIM	-5,71%
CASAS PERNAMBUCANAS AMPARO	6.350.000,00	SIM	-5,93%
CASAS PERNAMBUCANAS MARÍLIA	6.350.000,00	SIM	-4,51%
CASAS PERNAMBUCANAS DRACENA	5.950.000,00	SIM	-2,46%
CASAS PERNAMBUCANAS ITUVERAVA	5.750.000,00	SIM	-1,71%
CASAS PERNAMBUCANAS ITARARÉ	5.750.000,00	SIM	-0,86%
CASAS PERNAMBUCANAS CRUZEIRO	4.900.000,00	SIM	-3,92%
CASAS PERNAMBUCANAS GUAÍRA	4.000.000,00	SIM	-1,23%
CASAS PERNAMBUCANAS ITAPIRA	4.400.000,00	SIM	-3,30%
CASAS PERNAMBUCANAS CARLOS DE CAMPOS	4.050.000,00	SIM	-4,71%
CASAS PERNAMBUCANAS SETE QUEDAS	4.050.000,00	SIM	-3,57%
CASAS PERNAMBUCANAS MARECHAL CÂNDIDO	3.800.000,00	SIM	-8,43%
CASAS PERNAMBUCANAS CAPÃO BONITO	4.200.000,00	SIM	-6,67%
CASAS PERNAMBUCANAS PALMAS	3.650.000,00	SIM	-6,41%
CASAS PERNAMBUCANAS ADAMANTINA	3.700.000,00	SIM	-2,63%
CASAS PERNAMBUCANAS PEREIRA BARRETO	3.550.000,00	SIM	-4,05%
CASAS PERNAMBUCANAS APIAÍ	3.450.000,00	SIM	-1,43%
CASAS PERNAMBUCANAS GOIOERÉ	3.150.000,00	SIM	-5,97%
CASAS PERNAMBUCANAS BANDEIRANTES	3.050.000,00	SIM	-4,69%
CASAS PERNAMBUCANAS PRESIDENTE EPITÁCIO	2.850.000,00	SIM	-1,72%
CASAS PERNAMBUCANAS TAQUARITUBA	2.600.000,00	SIM	-3,70%
ASSAÍ ARAPIRACA	56.950.000,00	SIM	9,90%
ASSAÍ CAMAÇARI	63.850.000,00	SIM	2,40%
ASSAÍ CASTANHAL	44.400.000,00	SIM	8,81%
ASSAÍ CURITIBA	88.350.000,00	SIM	4,39%
ASSAÍ GUANAMBI	44.500.000,00	SIM	5,64%
ASSAÍ PALMAS	65.800.000,00	SIM	5,38%
ASSAÍ TAUBATÉ	68.500.000,00	SIM	3,36%
ASSAÍ IGUATU	46.900.000,00	SIM	10,11%
ASSAÍ PETRÓPOLIS	77.750.000,00	SIM	10,94%
ATACADÃO RONDO	79.050.000,00	SIM	8,68%

ASSAÍ SÃO LUIS	28.000.000,00	SIM	6,70%
PAULISTA 2000	94.950.000,00	SIM	27,19%
UNA AIMORÉS (BH)	51.700.000,00	SIM	5,44%
COLÉGIO POP (SP)	13.950.000,00	SIM	19,60%
ESCOLA PARQUE (RJ)	40.900.000,00	SIM	14,68%
MINEIRÃO RIO BRANCO	17.050.000,00	SIM	-15,18%
SÃO PAULO - BROOKLIN	18.050.000,00	SIM	11,17%
SÃO PAULO - RUA DIREITA	24.350.000,00	SIM	14,29%
SÃO PAULO - TEODORO SAMPAIO	31.700.000,00	SIM	14,21%
SÃO PAULO - TUCURUVI	12.700.000,00	SIM	10,28%
REGISTRO	11.850.000,00	SIM	6,54%
CARAGUATATUBA	12.450.000,00	SIM	8,64%
RIBEIRÃO PRETO - CAMPOS ELÍSEOS	12.100.000,00	SIM	12,18%
BOTUCATU	9.850.000,00	SIM	6,61%
GUARAPUAVA	12.700.000,00	SIM	8,44%
MUZAMBINHO	4.350.000,00	SIM	8,12%
ITUIUTABA	3.650.000,00	SIM	6,16%
JABOTICABAL	7.400.000,00	SIM	5,66%
PIRASSUNUNGA	6.350.000,00	SIM	6,10%
JALES	6.300.000,00	SIM	8,45%
PARANAÍBA	4.650.000,00	SIM	8,45%
TAQUARITINGA	5.250.000,00	SIM	8,84%
AQUIDAUANA	4.050.000,00	SIM	7,94%
JARDIM	2.500.000,00	SIM	9,52%
CONCÓRDIA	3.850.000,00	SIM	7,15%
FOZ DO IGUAÇU	9.050.000,00	SIM	8,55%
JACAREZINHO	3.650.000,00	SIM	8,26%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais qualificados independentes, formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Mais informações podem ser consultadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
0004318-95.2020.8.16.0004	3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná	2ª Instância	30/09/2020	719.410,00	Autor: Impetrado por CSHG Renda Urbana FII, administrado por Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. Réu: Secretário Municipal de Finanças do Município de Curitiba - PR	possível

Principais fatos

Trata-se de mandado de segurança objetivando o reconhecimento do direito líquido e certo da Impetrante recolher o ITBI sobre o valor venal do IPTU ou, alternativamente, sobre o valor da transação constante do instrumento societário. Foi requerida concessão de medida liminar para que fosse autorizada a lavratura da escritura pública para transferência dos imóveis objetos da ação.

Análise do impacto em caso de perda do processo

n/a

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
5050395-21.2023.8.13.0145	1ª Vara da Fazenda Pública de Juiz de Fora - MG	1ª Instância	01/12/2023	93.979,26	Parte: CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A (Patria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Ltda.) Parte Adversa: CHEFE DA SECRETARIA DE FAZENDA	possível

Principais fatos

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado pela empresa em face de ato coator praticado por autoridade vinculada ao Município de Juiz de Fora/MG. O ato coator combatido materializa-se através da cobrança de multa, relacionada ao ITBI, fundamentada pelo município no suposto descumprimento, pelo contribuinte, do prazo para apresentação do pedido administrativo de cancelamento da guia para pagamento do imposto municipal.

Análise do impacto em caso de perda do processo

n/a

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
5015255-61.2023.8.08.0048	Vara da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Serra	1ª Instância	22/06/2023	657.125,33	Autor: Impetrado por CSHG Renda Urbana FII, administrado por Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. Réu: Secretário Municipal de Finanças e Planejamento do Município de Serra - ES	possível
Principais fatos						
Trata-se de mandado de segurança objetivando o reconhecimento do direito líquido e certo da Impetrante recolher o ITBI sobre o valor da transação, de modo a afastar o valor venal apurado unilateralmente pelo Município de Serra.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
n/a						
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
1029609-12.2024.8.26.0053	2ª Vara da Fazenda Pública São Paulo	1ª Instância	03/05/2024	2.089.117,24	Requerente: CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII Requerido: Município de São Paulo	possível
Principais fatos						
Cuida-se de ação anulatória dos IPTUs de 2018 a 2024 do imóvel de propriedade do fundo atualmente locado pela Universidade São Judas Tadeu e localizado à Av. Angélica, n.º 2563, Consolação, na cidade de São Paulo.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
n/a						
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
5009445-14.2024.8.13.0701	2ª Vara de Uberaba - São Paulo	1ª Instância	28/03/2024	10.000,00	Requerente: Eco050 - Concessionária De Rodovias S.A. Requerido: Patria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Ltda.	remota
Principais fatos						
Trata-se de ação de obrigação de fazer, ajuizada pela Eco 050 Concessionária de Rodovias S.A contra o Credit Suisse, a fim de obrigá-lo a promover medidas de regularização de um acesso precário localizado na Rodovia BR-050, KM 172+640, pista norte, sob a alegação de que o Credit Suisse seria o proprietário de imóvel adjacente e, por conta disto, estaria obrigado a regularizar o acesso.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
n/a						
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
1023480-16.2024.8.13.0000	5ª Câmara Cível do TJ de Belo Horizonte	2ª Instância	09/02/2024	93.979,26	-	remota
Principais fatos						
Trata-se de Agravo de Instrumento decorrido do processo 5050395-21.2023.8.13.0145						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
n/a						
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
0013662-94.2022.8.19.0021	7ª Câmara Cível do TJ do Rio de Janeiro	2ª Instância	02/05/2022	1.858.790,26	Polo Ativo: Pátria Renda Urbana Polo Passivo - Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Adm do Município de Duque de Caxias - RJ.	possível
Principais fatos						
Em 31.07.2024, o Município apresentou as Contrarrazões ao Recurso Especial. Em 05.02.2025, apresentamos manifestação infromando sobre o depósito judicial e requerendo a expedição de ofício judicial ao cartório. Em 25.03.2025, proferido despacho determinando que o pedido deve ser formulado na vara de origem. Autos sobrestados por vinculação ao Tema 1.113/STJ. Em 11.07.2025, foi proferido um despacho remetendo os autos ao arquivo provisória, até o final do julgamento do Tema 1.113/STJ						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
n/a						

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
0803879-96.2025.8.14.0015	1ª Vara Cível e Empresarial do TJ do Castanhal - PA	2ª Instância	08/04/2025	430.147,52	Polo Ativo: Pátria Renda Urbana Polo Passivo - Secretário Municipal de Finanças do Município de Castanhal - PA.	possível
Principais fatos						
Em 06.06.2025, foi proferida decisão concedendo a medida liminar. Em 02.07.2025, o Município apresentou as suas informações. Em 23/07/2025, foi interposto Agravo de Instrumento pelo Município de Castanhal. Em 18/09/2025, foi indeferido o pedido de efeito suspensivo. Em 02/10/2025, o Município de Castanhal interpôs Agravo Interno. Em 27/10/2025, apresentamos contrarrazões ao Agravo Interno. Em 22/10/2025, os autos foram remetidos para conclusão. Em 27/01/2026, foi proferido despacho determinando a manifestação do Ministério Público para posterior julgamento em conjunto do Agravo de Instrumento e do Agravo interno.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
n/a						
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes						
Não possui informação apresentada.						
9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:						
Não possui informação apresentada.						
10. Assembleia Geral						
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:						
Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect						
10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.						
(i) email: assembleia@genial.com.vc; telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 para esclarecimentos julgados necessários. (ii) A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos deverá(ão) ser encaminhado(s) por escrito à Administradora no seguinte endereço aos cuidados do Sr. Rodrigo Godoy, com endereço na PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040, ou por meio do e-mail: assembleia@genial.com.vc.						
10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.						
i) A identificação dos cotistas é realizada mediante a apresentação de documentos comprobatórios, nos casos de voto presencial ou a distância. ii) Conforme o Regulamento do Fundo e Anexo(s) descritivo(s), as deliberações da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, conforme se trate de Assembleia Geral ordinária ou extraordinária ou Assembleia Especial ordinária ou extraordinária, observadas as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37 da Resolução CVM 175. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos no Regulamento e Anexo(s) descritivo(s). O comunicado de consulta formal enviado pelo Administrador informará o prazo em que será divulgada a apuração dos votos, nos termos do art. 37 da Resolução CVM 175. iii) Para a participação à distância, os cotistas enviarão o voto, juntamente com os documentos comprobatórios, no endereço eletrônico indicado na Convocação, dentro do prazo limite estabelecido. Poderão, também, conforme o caso, preferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos estarão dispostos no Edital de Convocação.						
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.						
As deliberações da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais ou Especiais de Cotistas previstos no item acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14 e 37 da Resolução CVM 175.						
11. Remuneração do Administrador						
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:						
Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o FUNDO pagará à ADMINISTRADORA e ao GESTOR a quantia equivalente a ("Taxa de Administração"): I. 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o FUNDO detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou II. 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o FUNDO detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou III. 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o FUNDO detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
19.555.132,75		0,65%		0,67%		
12. Governança						
12.1 Representante(s) de cotistas						
Não possui informação apresentada.						
12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Rodrigo De Godoy		Idade:	52		
Profissão:	Diretor		CPF:	665141777		

E-mail:	atendimentocvm@genial.com.vc	Formação acadêmica:	Administrador
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	23/01/2019
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BANCO GENIAL S.A.	2016/Atual	Diretor	Instituição Financeira
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal	N/A		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	N/A		

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	227.416,00	23.238.024,00	100,00%	89,31%	10,69%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações**15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A Política de Divulgação de Fato Relevante do Administrador estabelece diretrizes e procedimentos a serem por ele observados quando da divulgação de fato relevante. Vale destacar que a divulgação de fato relevante deve ocorrer imediatamente após a ciência, pelo Administrador, do fato que o motivou. No mesmo sentido, a divulgação dos fatos relevantes deverá ocorrer de modo a garantir aos cotistas e aos demais investidores o acesso às informações completas e tempestivas, assegurando a igualdade e a transparência da transmissão dessa informação a todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros. A divulgação dos fatos relevantes se dará por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página CVM, da página do Administrador na rede mundial de computadores, e, da entidade administradora de mercado organizado onde as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, quando for o caso, sem prejuízo de outro meio que o Administrador entenda necessário.

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: <https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/553>

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: <https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/553>

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo seguirão o disposto no regulamento do Fundo (<https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/553>) e na regulamentação vigente.

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

PÁTRIA



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

BANCO GENIAL S.A.

GESTORA

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS