

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO **CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ n.º 59.255.025/0001-89
("Fundo")



ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ n.º 16.695.922/0001-09
Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP
("Administradora" e "Distribuidor")



CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

CNPJ n.º 24.503.059/0001-60
Av. Brig. Faria Lima, 2601 - 5º andar - Itaim Bibi, CEP 01452-000, São Paulo - SP
("Gestora" ou "CIX" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO N.º [•]

Tipo ANBIMA: "Multiestratégia" e Subclassificação "Híbrido"

Segmento ANBIMA: Tipo de Gestão "Ativa" e "Outros"

Registro da Oferta na CVM sob o n.º [•]/[•], em 11 de Abril de 2025

***concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública de distribuição primária de 120.000 (cento e vinte mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Emissão", "Oferta" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), sendo que os custos para estruturação da Oferta serão arcados pela classe única do Fundo.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 12.000.000,00*
(doze milhões de reais)
("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.601, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-924, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administradora de carteira de valores mobiliários, pelo Ato Declaratório n.º 15.378, expedido em 06 de dezembro de 2016, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 24.503.059/0001-60, e será registrada na CVM, sob o rito de registro automático.

O Montante Inicial da Oferta não terá acréscimo de Lote Adicional ou Complementar.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), correspondente a 12.000 (doze mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais 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 o Distribuidor, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("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, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A CVM e a ANBIMA não realizaram análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta. Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas no item 7.1.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme termos definidos abaixo).

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 6 a 18.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas. As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Distribuidor, da CVM, do Fundos.NET ("Meios de Divulgação").

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

A DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO É 11 DE ABRIL DE 2025.



GESTORA



DISTRIBUIDOR



ASSESSOR LEGAL

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	2
2.3 Identificação do público-alvo.....	2
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	3
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota	3
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	3
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	3
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	4
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	5
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	5
4. FATORES DE RISCO	6
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	7
5. CRONOGRAMA	19
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:.....	20
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	22
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.....	23
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	23
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)	23
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	23
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	24
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	25
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	25
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	25
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	27
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	28
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	29
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	29

8.4 Regime de distribuição.....	29
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	29
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	31
8.7 Formador de mercado.....	31
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	32
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	32
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	33
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.....	34
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	37
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	39
11. DISTRIBUIÇÃO.....	41
11.1 Condições no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor 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.....	42
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	43
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	44
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA.....	45
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	46
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.....	46
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	47
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora.....	48
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto Definitivo.....	48
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	48
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Distribuidor e demais instituições consorciadas e na CVM.....	49
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	49
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto Definitivo	49
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	50
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	52

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
- ANEXO II** VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III** MATERIAL PUBLICITÁRIO

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Distribuidor, de acordo com a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e a Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 10 de abril de 2025 por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do CIX Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" (respectivamente "**Regulamento**" e "**Instrumento de Alteração**") e do "*Acordo Operacional do CIX Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Acordo Operacional**"), celebrado pela Administradora e a Gestora em 31 de Março de 2025, que estabelece as condições, dentre outros aspectos, da distribuição de cotas da Classe pela Administradora.

Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à "Classe" neste Prospecto Definitivo serão entendidas como referências ao "Fundo" e vice-versa, nesse mesmo sentido, as referências ao Regulamento do Fundo abrangem o anexo, apêndices e apensos (quando houver), observado o disposto na Resolução CVM 175.

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 Cotas: (i) são emitidas nas Subclasse Sênior e Subclasse Subordinada ("**Cotas Subclasse Sênior**" e "**Cotas Subclasse Subordinada**", respectivamente) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, diferenciando-se apenas pelo pagamento de rendimentos e amortizações, conforme descrito no Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, observadas a hipótese de subordinação prevista no Anexo do Regulamento; (vi) não conferem 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 (nos termos do Regulamento); (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** acima qualificada, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 19.047, de 31 de agosto de 2021 ("**Escriturador**"), em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das 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.

Até o resgate integral das Cotas Subclasse Sênior o Índice de Subordinação deverá ser equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento), conforme demais características previstas no Regulamento.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta destina-se exclusivamente à participação de investidores qualificados, conforme definidos pela Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**", "**Resolução CVM 30**" e "**Público-Alvo da Oferta**", respectivamente).

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 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (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 do Distribuidor da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Distribuidor da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Distribuidor; (v) demais profissionais que mantenham, com o Distribuidor 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, pelo Distribuidor, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, 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 Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do sistema 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 Cotas serão custodiadas pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** acima qualificada, autorizada a prestar serviços de custódia de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 19.047, de 31 de agosto de 2021 ("**Custodiante**").

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota

O preço de cada Cota será, nos termos Instrumento de Alteração, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("**Preço de Emissão**").

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("**Montante Inicial da Oferta**").

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), correspondente a 12.000 (doze mil) de Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atendido tal montante, as demais 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 o Distribuidor, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão investidos de acordo com a política de investimento da Classe.

A Classe deverá investir seus recursos, deduzidas as despesas da Classe previstas no parte geral do Regulamento, preponderantemente, (a) em (i) imóveis, os quais poderão tanto estar prontos como em fase de construção e/ou reforma; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas às classes de fundos imobiliários; e/ou (iii) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); (b) em (i) ações, debêntures, 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 e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM n.º 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (iii) cotas de classes de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e/ou (viii) letras imobiliárias garantidas ("Ativos Financeiros Imobiliários").

Para outras informações relevantes sobre a estratégia de investimentos da Classe, vide o Anexo V - Outras Informações do Fundo, da Oferta e da Gestora constante neste Prospecto Definitivo.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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

Caso a Classe venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, IV, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Para maiores esclarecimentos sobre os riscos decorrentes das situações de Conflito de Interesses, vide os fatores de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses", na página 11 deste Prospecto Definitivo.

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 Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados poderão ser aplicados, em uma primeira liquidação e independentemente de novas subscrições, para o início da Classe.

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 na Classe do 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 Definitivo 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 a Classe e os Investidores estão sujeitos.

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

Os investimentos da Classe 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 Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe 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: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado. Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das Cotas.

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, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe, 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, PIS, COFINS, Contribuição Social, ou outros impostos e taxas que venham substituí-los, 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 n.º 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 n.º 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 n.º 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em 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 I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei n.º 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 I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei n.º 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 realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiro e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento), nos termos da Lei n.º 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 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 que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 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 sobre os prestadores de serviço essenciais 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, à Classe 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 crédito: Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário: É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, 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, e (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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Propriedade das Cotas e não dos ativos: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente por ativos financeiros que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os referidos ativos conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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 alvo da Oferta pode ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, 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 da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários: Caso a Gestora deixe de satisfazer as condições previstas na Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e no Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível garantir que o Fundo e/ou

Classe continuarão a receber o tratamento tributário destinado ao regime específico dos fundos não sujeitos à tributação periódica, considerando a hipótese prevista no capítulo de tributação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta: Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros 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 da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas e aos investimentos da Classe e 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 jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe e do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe 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, Anexo 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 à Classe e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviço ou entre a Classe e a

Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo 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 da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado à Não Aquisição de ativos em Conflito de Interesse: A Classe poderá perder oportunidades de investimento em ativos, caso o potencial conflito de interesses na aquisição de tais ativos não seja aprovada pela Assembleia Especial de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. 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 Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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. ALÉM DISSO, QUALQUER RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO DEVE SER ENTENDIDA COMO GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem

ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Prorrogação do Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe: Considerando a possibilidade de serem prorrogados os prazos de duração do Fundo e/ou da Classe, conforme previsto no Regulamento e seu Anexo, em razão da necessidade de busca por oportunidades de desinvestimento pelo Gestor, é necessário que o Cotista possua clareza quanto à possibilidade de frustração de expectativa, referente ao momento de retorno do capital investido, que poderá ser superior ao prazo de duração estipulado na constituição do Fundo e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Processo de Aquisição dos ativos da Classe: A aquisição dos ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários pela Classe, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos imobiliários, 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 imobiliários pela Classe poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira: A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos por eles detidos, 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 a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Classe não adquirir ativos: Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os seus eventuais ativos alvo, que poderão depender da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos referidos ativos alvo. A incapacidade de aquisição de ativos alvo em parte ou no todo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos da Classe existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe: Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos imobiliários podem afetar adversamente as atividades da Classe e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe e dos respectivos ativos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez: A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários da Classe: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários e os ativos financeiros da Classe, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários do e aos ativos financeiros da Classe 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 na Classe.

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 seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inicial inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o 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 Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta: Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Distribuidor, 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 devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei n.º 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei n.º 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. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. 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: Médio

Risco de indisponibilidade 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 de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial 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 Especial de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de novas Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: A Classe, a Administradora, a Gestora e o Distribuidor não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe 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 Definitivo 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 Regulatório: A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados da Classe. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se:

- (i) **Risco de alterações na legislação:** a receita da Classe poderá decorrer de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários detidos pela Classe. 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, a Classe poderá ser afetada adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas.

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 da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores: Caso nas datas de liquidação das Cotas, os Investidores não subscrevam e/ou integralizem as Cotas conforme seu respectivo Compromisso de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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 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 da Classe diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional: Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar de cada 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas 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 da Classe. A Administradora, a Gestora e o Distribuidor não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas 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

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 imobiliários. 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento, seu Anexo, bem como eventual apêndice, podem ser alterados sempre que tal alteração decorrer 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 ou Especial de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento, seu Anexo e eventual apêndice, poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto no Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes

alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização: Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos Investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos Fundos Investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência 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, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

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. Não podem votar nas Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia 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 regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Especial de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição: A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros. 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 relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora: Durante a vigência da Classe e do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, 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 e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe e, por consequência, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que 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, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos a seus cotistas e, por consequência, afetando a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais: Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram 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 da Classe, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem da Classe 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 à Classe; 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 da Classe e 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, a Classe 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 da Classe (e, por consequência, o 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\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais). 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 à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários detidos pela Classe. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas da Classe, que deverão arcar com eventuais perdas, observada a responsabilidade limitada dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função do registro automático na CVM e dispensa de análise prévia pela ANBIMA: A Oferta (i) é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados; (ii) será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; (iii) não foi objeto de análise prévia pela CVM nem pela ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores Qualificados todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário perante a CVM, inclusive, dentre outras questões, no que diz respeito à revisão deste Prospecto Definitivo, de forma que os Investidores Qualificados podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de alocação: A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos: 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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

5. CRONOGRAMA



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.

Ordem dos Eventos	Evento ¹	Data Prevista ²
1.	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	10/04/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto Definitivo	11/04/2025
3.	Início do período de subscrição	11/04/2025
4.	Encerramento do período de subscrição	08/10/2025
5.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/10/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, 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:

Administradora: <https://www.idsf.com.br/> (neste *website*, localizar o documento desejado);

Distribuidor: <https://www.idsf.com.br/> (neste *website*, localizar o documento desejado);

Gestora: <https://cix.capital/> (neste *website*, localizar o documento desejado);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Cix Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"., e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Cix Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas da Classe Única", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinar o boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"); (ii) assinará o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento da Classe e aos fatores de risco; (iii) assinará o "*Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas do Cix Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Compromisso de Investimento**"); e (iv) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Compromisso de investimento.

A integralização das Cotas ocorrerá: (i) por meio do atendimento às Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora; e (ii) através do sistema do Escriturador ou DDA, podendo ainda ser liquidada financeiramente por meio da B3, conforme vier a ser definido no Compromisso de Investimento.

A Classe iniciará as suas atividades tão logo atenda o patrimônio mínimo subscrito inicial previsto no Regulamento, observado que as Chamadas de Capital somente serão realizadas, pela Administradora, conforme orientação da Gestora, após o encerramento da Oferta.

As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas no Regulamento, no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Distribuidor comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação das Cotas, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores 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

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 esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

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

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

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

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Distribuidor, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Tal recibo será correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, indicando a participação por ele detida no Fundo.

Adicionalmente, as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral, tendo em vista o público-alvo da Classe. A negociação poderá ser realizada, no mercado secundário para o público investidor geral, após 6 (seis) meses decorridos do encerramento da oferta (publicação do anúncio de encerramento na CVM).

As cotas da Classe poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, observado que a transferência de titularidade das cotas fica condicionada à prévia aprovação por ambos os Prestadores de Serviços Essenciais, os quais poderão recusar a transferência das cotas com base no melhor interesse dos cotistas, atendimento das regras de PLD/FTP e adequação do novo cotista ao público-alvo da Classe.

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 bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, 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 6 A 18 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Distribuidor, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Distribuidor, 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 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, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O DISTRIBUIDOR DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR 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 revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores 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 Compromisso de investimento das 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, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro 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, após obtido o respectivo registro 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 ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Distribuidor e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores 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 as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O DISTRIBUIDOR DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR 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 Acordo Operacional, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Acordo Operacional por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 170, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo instrumento contratual seja firmado.

Eventual adesão de participantes especiais na Oferta 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 n.º 10/2023/CVM/SRE.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



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 Cotas ("**Distribuição Parcial**"), 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 Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as 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, terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Compromisso de investimento, 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.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Compromisso de investimento ("**Crterios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, 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, 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 dos Documentos de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas 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 o Distribuidor, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores 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, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Compromisso de investimento das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 15 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO

Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Acordo Operacional, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Distribuidor, de todos os deveres e obrigações assumidos no Acordo Operacional está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, na seção 9.1 deste Prospecto Definitivo. As Condições Suspensivas devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até as respectivas datas de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as

Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

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

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados observados os termos e condições na seção 2.3 acima e o disposto no 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, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Instrumento de Alteração, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo está registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme alterada ("**Código ANBIMA**").

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, atualmente em vigor.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Distribuidor, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das 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 Distribuidor realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) acima deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**"), observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

A integralização das Cotas ocorrerá: (i) por meio do atendimento às chamadas de capital ("**Chamadas de Capital**") realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora; (ii) por meio do sistema do Escriturador; ou (iii) DDA, se a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, de acordo com os procedimentos da B3, conforme vier a ser definido no respectivo Compromisso de investimento e/ou nos Boletins de Subscrição.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Distribuidor realizará 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 do Distribuidor, 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 deste Prospecto Definitivo e demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido) e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (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 Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de

computadores da Administradora, da Gestora, do Distribuidor, da CVM, do Fundos.NET (“**Meios de Divulgação**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) A Oferta terá como público-alvo os Investidores, cuja integralização de Cotas da Oferta ocorrerá mediante Chamada(s) de Capital; (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (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*);
- (ii) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iii) O Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Compromisso de investimento junto ao Distribuidor, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (iv) Os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam 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, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Compromisso de investimento deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) 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;
- (v) O Distribuidor disponibilizará o modelo aplicável de pedido de subscrição de Cotas a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (iv) acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“**Compromisso de investimento**”);
- (vi) Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Boletins de Subscrição ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 15 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (vii) Posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Acordo Operacional;
- (viii) o pagamento de cada uma das Cotas será realizado em atendimento aos procedimentos indicados no inciso (i) acima, nos termos dos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição celebrados por cada Investidor; e
- (ix) uma vez encerrada a Oferta, o Distribuidor divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Distribuidor, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos,

observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (iii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores (“**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 (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas, será realizada de acordo com o previsto nos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. O Distribuidor fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição/Acordo Operacional e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via sistema do Escriturador.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Distribuidor da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Distribuidor da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Distribuidor deverá 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, 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 Compromisso de investimento das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA e no sistema do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

Os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento e na Resolução CVM 160. Para as cotas que estejam subscritas e não integralizadas, a negociação deverá se dar exclusivamente junto ao Escriturador. Para as Cotas subscritas e não integralizadas que vierem a ser negociadas no Escriturador, será cedido todo o compromisso de integralização futura para o comprador.

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, conforme aplicável, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal 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*, conforme aplicável.

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

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não há limite mínimo ou máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, 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 percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, 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



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 da Classe, do Fundo e do investimento nos ativos-alvo, 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 Definitivo ("**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 Definitivo 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 DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

ESTUDO DE VIABILIDADE – CIX RETROFIT FII RL

Pipeline

Consiste em **2 (dois) ativos** localizados no início da Av. Presidente Vargas, uma das principais vias do Rio de Janeiro, oferecendo acesso ao Centro Histórico e à Praça Pio X. Próximos de pontos turísticos importantes, contam com **excelente conectividade de transporte**: ônibus, metrô, trem, barcas, aeroporto e VLT.



EDIFÍCIO JOÃO ÚRSULO

- ❑ **Localização:** Praça Pio X, nº 99
- ❑ **Ano da última reforma:** 2015
- ❑ **Área construída:** 8.400 m²
- ❑ **Nº de pavimentos:** 13
- ❑ **Zoneamento:** ZCC



EDIFÍCIO LATITUDE

- ❑ **Localização:** Praça Pio X, nº 89
- ❑ **Ano da última reforma:** 2015
- ❑ **Área construída:** 4.572 m²
- ❑ **Nº de pavimentos:** 13
- ❑ **Zoneamento:** ZCC



Distâncias	
Igreja da Candelária	20 m
Estação Metrô Uruguiana	500 m
Praça XV de Novembro	950 m
Museu de Arte do Rio	850 m
Teatro Municipal	1 km
Museu do Amanhã	1,2 km
Catedral Metropolitana	1,2 km

ESTUDO DE VIABILIDADE – CIX RETROFIT FII RL

Fontes de Receita

O Fundo tem como objetivo primário vender os imóveis a incorporador parceiro em contrato forte, de compra e venda e/ou parceira, que permita ao Fundo obter renda de **3 (três) formas distintas**.

O custo para adquirir as unidades e posteriormente formalizar a venda/parceria com o incorporador é de **aproximadamente R\$ 1.000 / m² de área privativa**.

EDIFÍCIO JOÃO ÚRSULO



Hoje



Conversão

1

VENDA DO IMÓVEL REMUNERADO A 100% DO CDI

Venda do imóvel para um incorporador que garante a devolução do valor do imóvel acrescido a remuneração de 100% do CDI.

RECEITA ESPERADA¹
R\$ 1.400/M²

¹Considera a correção do valor aportado corrigido por 100% do Certificado de Depósitos Interbancários ("CDI"): 2025-14,59%, 2026 - 14,53%, 2027-13,95%, 2028-14,13%, 2029-14,21%, 2030-14,29%

2

PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (*kicker*)

Participação em um percentual do resultado do empreendimento (venda das unidades residenciais).

RECEITA ESPERADA²
R\$ 740/m²

²Valor por m² considera a participação de 23,5% do Fundo CIX Retrofit, no Resultado Operacional do empreendimento pré-financiamento.

3

OPERAÇÃO INTERLIGADA (Potencial Construtivo)

Venda do potencial construtivo outorgado pela Lei Reviver Centro a incorporadores que atuam no mercado carioca, em especial na Zona Sul

RECEITA ESPERADA³
R\$ 1.500 / m²

³Valor por m² considera a participação de 76,5% do Fundo CIX Retrofit, na venda do potencial construtivo, que foi considerado a R\$ 2.000/m².

ESTUDO DE VIABILIDADE – CIX RETROFIT FII RL

Resumo Financeiro

USO DOS RECURSOS	
Captação*	R\$ 12.000.000
Cota Sênior	R\$ 9.600.000
Cota Subordinada	R\$ 2.400.000
Uso dos Recursos	R\$ 12.000.000
Aquisição Ed. João Úrsulo	R\$ 5.940.480
Aquisição Ed. Latitude	R\$ 2.996.127
Custos do Fundo (4 anos)	R\$ 2.654.167
Reserva de Caixa	R\$ 409.226



*VALORES APRESENTADOS CONSIDERAM O A CAPTAÇÃO DO VALOR MÁXIMO DA OFERTA. NÃO HAVENDO GARANTIA DE QUE OS VALORES DESCRITOS SERÃO ATINGIDOS.

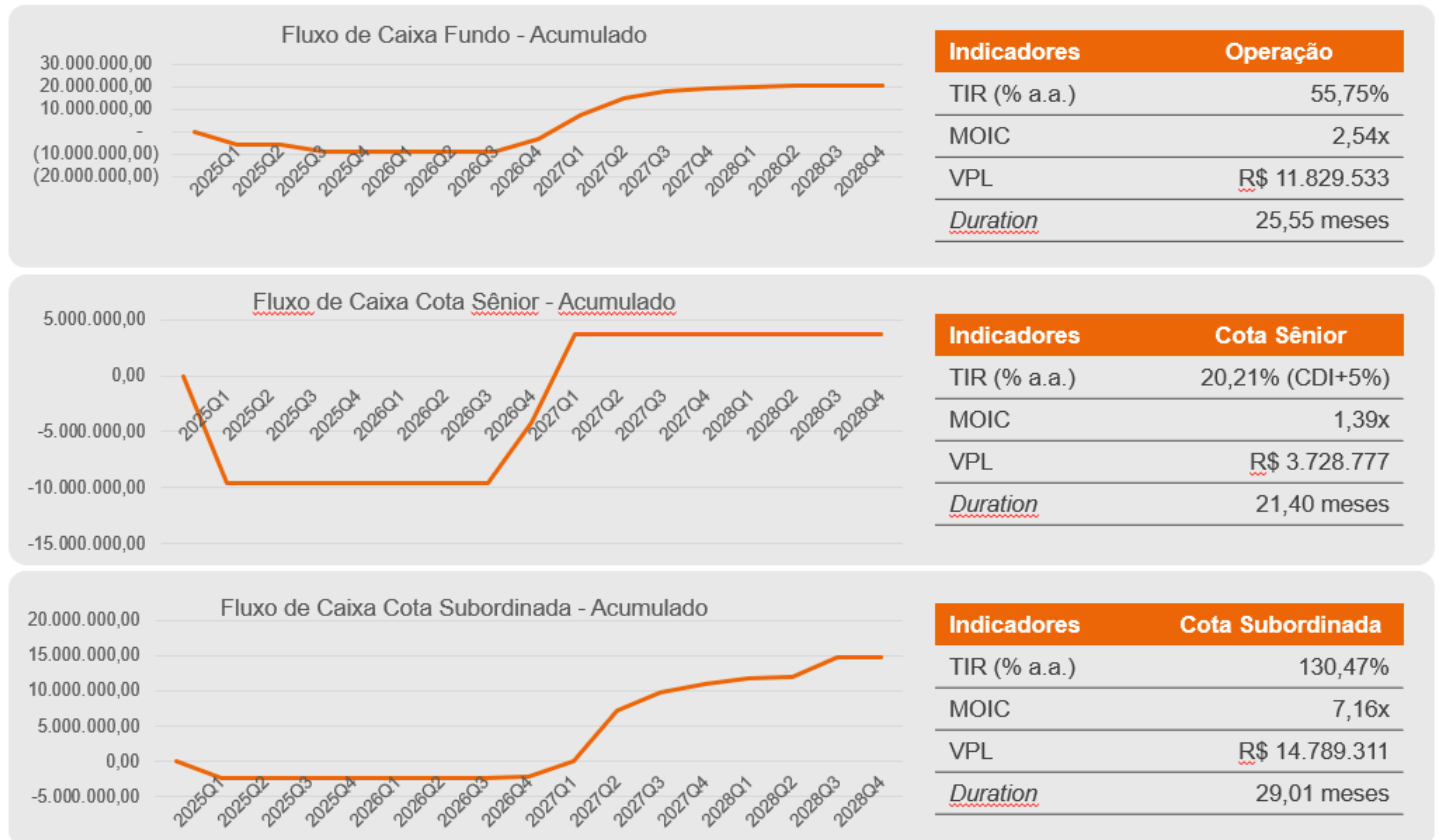
DRE GERENCIAL PROJETADA	
Receitas	R\$ 30.108.862
Ed. João Úrsulo	R\$ 19.974.564
Compra e Venda Retorno Principal	R\$ 5.940.480
Compra e Venda CDI	R\$ 1.575.843
Compra e Venda Part. Incorporação	R\$ 4.568.337
Compra e Venda Operação Interligada	R\$ 7.889.904
Ed. Latitude	R\$ 9.414.570
Compra e Venda Retorno Principal	R\$ 2.996.127
Compra e Venda CDI	R\$ 847.747
Compra e Venda Part. Incorporação	R\$ 1.477.738
Compra e Venda Operação Interligada	R\$ 4.092.958
Receita Financeira Fundo	R\$ 719.728

Despesas	
Despesas	R\$ 2.654.167
Custos de Emissão do Fundo	R\$ 360.000
Taxas de Administração, Controladoria e Gestão	R\$ 2.000.000
Auditoria	R\$ 120.000
Laudo de Avaliação	R\$ 60.000
Taxas CVM, B3, ANBIMA	R\$ 97.500
Demais Custos	R\$ 16.667

Retorno **R\$ 27.454.695**

ESTUDO DE VIABILIDADE – CIX RETROFIT FII RL

Fluxos de Caixa e Resultados Projetados



ESTUDO DE VIABILIDADE – CIX RETROFIT FII RL

Fluxo de Caixa Detalhado

Referência (ano)	2025	2025	2025	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028
Referência (trj)	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Premissas Macro														
Projeção SELIC (% a.m.)	1,04%	1,04%	1,11%	1,17%	1,17%	1,18%	1,18%	1,11%	1,11%	1,10%	1,10%	1,09%	1,09%	1,11%
Projeção IPCA (% a.m.)		0,35%	0,78%	0,49%	0,49%	0,43%	0,43%	0,44%	0,44%	0,47%	0,47%	0,49%	0,49%	0,51%
Emissões														
1ª Captação	12.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2ª Captação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3ª Captação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4ª Captação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Captação	12.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Captação (acumulado)	12.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	12.000.000
Estruturação														
Fee - Distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fee - Estruturação	(380.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos Estruturação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos Totais	(360.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo do Ativo														
Desembolso aquisição	(5.940.480)	(2.996.127)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operação Interligada	-	-	-	-	-	-	-	-	7.889.904	4.092.958	-	-	-	-
Receita terreno/incorporação	-	-	-	-	-	-	-	5.800.738	1.715.588	2.292.808	1.551.266	-	-	-
Divisão de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	787.787	1.264.044	1.271.521	1.334.545	943.377	320.693
Alocação dos Ativos	(5.940.480)	(2.996.127)	-	-	-	-	-	5.800.738	10.373.277	7.649.609	2.822.787	1.334.545	943.377	320.693
Fluxo de caixa acumulado	(5.940.480)	(5.940.480)	(8.936.607)	(8.936.607)	(8.936.607)	(8.936.607)	(8.936.607)	(3.135.869)	7.237.407	14.887.017	17.709.804	19.044.349	19.987.726	20.308.418
Cota Senior														
Remuneração mensal (CDI+ 5% a.a.)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Distribuição mensal - pré performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cota Inicial	-	9.800.000	10.024.855	10.489.161	10.996.333	11.528.028	12.081.351	12.661.233	7.777.150	-	-	-	-	-
Integralização	9.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração	-	424.855	464.306	507.172	531.695	553.323	579.882	549.080	118.464	-	-	-	-	-
Juros - Cota Senior	-	-	-	-	-	-	-	-	(356.221)	(118.464)	-	-	-	-
Amortização - Cota Senior	-	-	-	-	-	-	-	(5.076.942)	(7.777.150)	-	-	-	-	-
Cota Final	-	10.024.855	10.489.161	10.996.333	11.528.028	12.081.351	12.661.233	7.777.150	-	-	-	-	-	-

ESTUDO DE VIABILIDADE – CIX RETROFIT FII RL

Fluxo de Caixa Detalhado

Referência (ano)	2025	2025	2025	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028
Referência (trj)	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
FII CIX Retrofit														
Caixa Inicial	-	5.699.520	5.649.031	2.584.175	2.475.049	2.303.275	2.187.721	2.070.840	2.047.862	2.063.894	2.440.434	2.576.072	2.637.388	2.664.015
Total Captação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alocação dos Ativos	-	-	(2.996.127)	-	-	-	-	5.800.738	10.373.277	7.649.609	2.822.787	1.334.545	943.377	320.693
Custos Totais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fee - Gestão e adm	-	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(50.000)
Auditoria	-	-	-	-	(40.000)	-	-	-	(40.000)	-	-	-	(40.000)	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	(20.000)	-	-	-	(20.000)	-	-	-	(20.000)	-
Taxa CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa CVM	-	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)
Demais Custos	-	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)
Rendimento de Caixa	-	108.261	90.021	49.624	46.976	43.196	41.889	39.856	40.730	39.939	48.718	50.518	51.146	51.332
% da distribuição	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Juros - Cota Senior	-	-	-	-	-	-	-	(356.221)	(118.464)	-	-	-	-	-
Amortização - Cota Senior	-	-	-	-	-	-	-	(5.076.942)	(7.777.150)	-	-	-	-	-
Distribuição - Cota Subordinada	-	-	-	-	-	-	-	(271.858)	(2.283.612)	(7.154.259)	(2.577.117)	(1.164.997)	(749.146)	(202.611)
Caixa Final	5.686.480	5.635.660	2.550.156	2.440.338	2.267.963	2.151.651	2.033.565	2.131.485	2.083.076	2.512.964	2.594.582	2.657.062	2.666.785	-
Retorno														
Aporte total	12.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição total	-	-	-	-	-	-	-	5.704.822	10.179.225	7.154.259	2.577.117	1.164.997	749.146	202.611
Fluxo de Investidor	(12.000.000)	-	-	-	-	-	-	5.704.822	10.179.225	7.154.259	2.577.117	1.164.997	749.146	202.611

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



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

Relacionamento entre Administradora e o Distribuidor

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Distribuidor possuem a mesma identidade societária, nos termos definidos no Acordo Operacional da Classe.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e Distribuidor as mesmas informações reportadas acima

Relacionamento entre a Gestora e o Distribuidor

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer relacionamento societário relevante com o Distribuidor ou seu conglomerado econômico.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Distribuidor e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Distribuidor e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Adicionalmente, pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Distribuidor, o Distribuidor não fará jus a um pagamento, conforme já definido no Acordo Operacional.

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

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", na página 6 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

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

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

11. DISTRIBUIÇÃO

11.1 Condições no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor 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

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, quando aplicável, o cumprimento dos deveres e obrigações do Distribuidor está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“**Código Civil**” e “**Condições Suspensivas**”, respectivamente), a exclusivo critério do Distribuidor, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até as respectivas datas de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de rescisão, da relação de distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Comissionamento

Não serão devidos quaisquer valores para o Distribuidor, considerando se tratar da Administradora da Classe, e sua remuneração estar englobada na Taxa de Administração.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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.

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas pela Gestora e, posteriormente, reembolsadas pelo Fundo com os recursos obtidos após a liquidação da Oferta.

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 Cotas inicialmente ofertadas.

Custos Indicativos da Oferta⁽¹⁾	Base R\$²
Comissionamento ⁽²⁾	-
Tributos sobre o Comissionamento ⁽²⁾	-
TOTAL DO COMISSIONAMENTO⁽²⁾	-
Assessores Legais	-
CVM - Taxa de Registro	3.600,00
ANBIMA –Taxa de Registro do Fundo	-
Custos de Marketing e Outros Custos	-
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	3.600,00

1 Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

2 O Distribuidor não fará jus ao Comissionamento em relação ao valor total da Oferta, considerando sua remuneração como Administradora, mediante taxa de administração.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

O VALOR 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.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



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 Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe 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.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA



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

Regulamento do Fundo

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 "Fundos Registrados", buscar por e acessar "CIX Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível. Adicionalmente, o histórico de performance do Fundo, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do site da Gestora: <https://cix.capital/>.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada 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 "CIX Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" 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, o Distribuidor realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, conjunto 194, 19º andar CEP 04543-000, São Paulo - SP E-mail: atendimento@idsf.com.br Telefone: (11) 4637-6633
-----------------------	--

Gestora	CIX CAPITAL GESTAO DE ATIVOS LTDA. Av. Brig. Faria Lima, 2601 - 5º andar –Itaim Bibi CEP 01.452-000, São Paulo - SP E-mail: contato@cixcapital.com.br Telefone: (11) 3811-2930
----------------	--

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

Distribuidor	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
---------------------	--

Assessor Jurídico do Fundo	CEPEDA, IGLESIAS, AVINO, WAKIMOTO ADVOGADOS Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 10º Andar CEP 04534-000, Itaim Bibi, São Paulo, SP Telefone: (11) 2823-2894/2823-2889
-----------------------------------	--

Escriturador	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
---------------------	--

Custodiante	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
--------------------	--

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

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. A Classe está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	--

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento da Classe foi concedido em 03 de fevereiro de 2025, sob o n.º 0325018.

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

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

O Distribuidor 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 pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo 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



Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeita à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VI, b, da Resolução CVM 160.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. 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 nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

16.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

16.2. Prazo de duração da Classe

A Classe terá prazo de duração determinada, de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe, sendo prorrogável por ato unilateral do Gestor por até 2 (dois) anos adicionais mediante divulgação de Fato Relevante aos Cotistas.

Ao final do Prazo de Duração da Classe, caso os ativos ainda não tenham sido desinvestidos, o Gestor poderá deliberar a extensão do Prazo de Duração por até 2 (dois) anos, em busca de oportunidades de desinvestimento, mediante comunicação aos Cotistas, sendo que (i) a prorrogação por até 1 (um) ano ocorrerá sem a necessidade de aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, e (ii) no 2º ano adicional, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. O prazo dilatado será adicionado ao Prazo de Desinvestimento.

16.3. Política de divulgação de informações

A Gestora e a Administradora, na qualidade de prestadores de serviços essenciais do Fundo ("Prestadores de Serviços Essenciais") disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

A Administradora mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: www.idsf.com.br

SAC: atendimento@idsf.com.br

Ouvidoria: ouvidoria@idsf.com.br

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista.

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

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

16.4. Público-alvo da Classe

Investidores qualificados.

16.5. Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários.

A Classe deverá investir seus recursos, deduzidas as despesas da Classe previstas no parte geral do Regulamento, preponderantemente, (a) em (i) imóveis, os quais poderão tanto estar prontos como em fase de construção e/ou reforma; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas às classes de fundos imobiliários; e/ou (iii) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); (b) em (i) ações, debêntures, 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 e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM n.º 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (iii) cotas de classes de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e/ou (viii) letras imobiliárias garantidas ("Ativos Financeiros Imobiliários"). Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros mencionados anteriormente não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos "(iii)", "(iv)" e "(v)" da alínea "(b)" acima, de acordo com as definições do Gestor, sem prejuízo dos investimentos em Ativos Imobiliários.

16.6. Obrigações da Gestora e da Administradora

A Administradora tem amplos poderes para: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) representar a Classe em juízo e fora dele; (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado, conforme orientação da Gestora; e (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

A Gestora, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

Compete à Gestora (i) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Financeiros e da Classe, e (ii) negociar os ativos da carteira da Classe, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Vedações

É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

- (a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;
- (c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - I. A Classe de Cotas e a Administradora, gestora ou consultor especializado;
 - II. A Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - III. A Classe de Cotas e o representante de Cotistas; e
 - IV. A Classe de cotas e o empreendedor.
- (e) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
- (f) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

- (g) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (h) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

Taxa de Administração e Gestão

A Administradora fará jus, em virtude de seus serviços, a uma taxa de administração equivalente à 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("**Taxa de Administração**").

Taxa de Gestão

A Gestora fará jus, em virtude de seus serviços, a uma taxa de gestão equivalente à 1% (um por cento) a.a. (ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ("**Taxa de Gestão**").

A Taxa de Administração e Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, nos termos do Regulamento.

Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços complementares contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e Gestão.

Taxa de Custódia

A taxa máxima de custódia anual já está englobada no valor pago à Administradora, na Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Não será devido pela Classe o pagamento de Taxa de Performance ("**Taxa de Performance**").

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.

Não serão cobradas da Classe ou dos Cotistas taxas de ingresso e saída.

16.8. Política de amortização e de distribuição de resultados

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Caso a Classe efetue amortização parcial de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A Classe 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que

não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos na Classe e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos do Anexo I.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo I. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, ((a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (iv) dissolução e liquidação da Classe, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos da Classe que tenham por finalidade a liquidação da Classe; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas da Classe; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora e/ou entre a Classe e os cotistas, entre a Classe e o representante de cotistas ou entre a Classe e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração, observada a previsão de mudança desde já estabelecida neste Regulamento ou da Taxa de Performance.

16.10. Adoção de Política de Voto

A Gestora, em relação à Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

16.11. Breve Histórico da Administradora

A ID Serviços Financeiros (IDSF) nasceu com a missão de oferecer excelência na administração, custódia e distribuição de fundos de investimento. Fundada em 2012 pelo Grupo BR Partners, passou por uma reestruturação em 2018 com a entrada da Bekoach S.A. Holding, marcando uma nova fase de crescimento. Em 2020, foi oficializada como ID CTVM, com foco em produtos financeiros estruturados. Atualmente, administramos e custodiamos mais de 300 fundos, totalizando mais de R\$ 15 bilhões em ativos. Contamos com mais de 9.000 contas abertas e, em 2024, atuamos como escrituradores de mais de R\$ 5 bilhões em notas comerciais. Unimos tradição e tecnologia para oferecer soluções financeiras modernas, seguras e eficientes.

16.12. Breve Histórico da Gestora

A CIX Capital é uma gestora especializada em fundos e produtos voltados ao mercado imobiliário, com foco em estratégias de ganho de capital, geração de renda recorrente e preservação de capital. A atuação da

casa contempla tanto o mercado brasileiro quanto oportunidades no exterior (offshore), sempre com uma abordagem criteriosa na seleção e estruturação dos investimentos.

A gestora adota uma estratégia de alocação fundamentada em análise de valor e em retornos ajustados ao risco, priorizando ativos com potencial de valorização no médio e longo prazo. Além disso, mantém flexibilidade para identificar e capturar investimentos oportunistas, que tenham potencial de gerar valor significativo aos acionistas e cotistas, sem renunciar à governança e diligência na condução dos investimentos.

16.13. 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 e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, 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 n.º 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto n.º 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.

“IBS/CBS” significa Imposto sobre Bens e Serviços e Contribuição sobre Bens e Serviços.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

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 prevê a legislação em vigor, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos na legislação em vigor, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo 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 do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê a legislação em vigor.

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 do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, 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 do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da legislação em vigor, 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 n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, 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 Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê a legislação em vigor, 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 da legislação em vigor, 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 confirmam 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 legislação e vigor, seja titular de cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam 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.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IR retido na fonte conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira.

Ao investidor não residente, pessoa física, aplica-se a isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por quotas de FII detidas por investidores pessoas físicas residentes no Brasil – com

as mesmas condições indicadas acima. Esta isenção aplica-se indistintamente ao investidor que seja ou não residente em JTF, conforme a legislação em vigor.

Ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas em vigor do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os "rendimentos" e para os "ganhos de capital" auferidos pelo investidor não residente.

Assim, quanto ao primeiro regime (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da **legislação em vigor** e não estejam em JTF), os rendimentos decorrentes de FII ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585. Já para os ganhos de capital – neste mesmo regime – auferidos na alienação das quotas em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, regra geral, os ganhos seriam isentos de tributação sobre a renda, conforme artigo 81, parágrafo 1º da Lei 8.981.

Por outro lado, no segundo regime (aplicável aos investidores em JTF), os rendimentos decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à tributação de IR retido na fonte a 20% tal como previsto para investidores residentes no Brasil (cf. legislação em vigor).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tribuam a renda ou que a tribuam à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF, os países ou dependências listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei n.º 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei n.º 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê a legislação em vigor, 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 o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

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 do Fundo 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, o Fundo 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 e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento). 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 da legislação em vigor.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit n.º 181, de 04 de julho de 2014.

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) IBS/CBS

Caso o Fundo venha a aplicar os seus recursos diretamente em bens imóveis, as receitas de locação e de venda desses imóveis poderão ficar sujeitas ao IBS e à CBS a partir de 1º de janeiro de 2026, bem assim outras operações com bens e serviços, nos termos da Lei Complementar n.º 214, de 2025 e da legislação ordinária ainda em discussão nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal. Até esta data, as alíquotas de IBS/CBS aplicáveis sobre tais operações ainda não estão definidas pelos referidos entes federativos.

D) Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779. 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.

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 IRRF 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.

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, 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 n.º 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto n.º 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.

“**IBS/CBS**” significa Imposto sobre Bens e Serviços e Contribuição sobre Bens e Serviços.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

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 prevê a legislação em vigor, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos na legislação em vigor, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo 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 do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê a legislação em vigor.

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 do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, 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 do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da legislação em vigor, 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 n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, 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 Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê a legislação em vigor, 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 da legislação em vigor, 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 legislação em vigor, seja titular de cotas que 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.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IR retido na fonte conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida ("**JTF**"), conforme definido pela legislação brasileira.

Ao investidor não residente, pessoa física, aplica-se a isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por quotas de FII detidas por investidores pessoas físicas residentes no Brasil – com as mesmas condições indicadas acima. Esta isenção aplica-se indistintamente ao investidor que seja ou não residente em JTF, conforme a legislação em vigor.

Ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas em vigor do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os "rendimentos" e para os "ganhos de capital" auferidos pelo investidor não residente.

Assim, quanto ao primeiro regime (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da **legislação em vigor** e não estejam em JTF), os rendimentos decorrentes de FII ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585. Já para os ganhos de capital – neste mesmo regime – auferidos na alienação das quotas em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, regra geral, os ganhos seriam isentos de tributação sobre a renda, conforme artigo 81, parágrafo 1º da Lei 8.981.

Por outro lado, no segundo regime (aplicável aos investidores em JTF), os rendimentos decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à tributação de IR retido na fonte a 20% tal como previsto para investidores residentes no Brasil (cf. legislação em vigor).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributem a renda ou que a tributem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF, os países ou dependências listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei n.º 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei n.º 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê a legislação em vigor, 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 o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

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 do Fundo 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, o Fundo 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 e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento). 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 da legislação em vigor.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit n.º 181, de 04 de julho de 2014.

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) IBS/CBS

Caso o Fundo venha a aplicar os seus recursos diretamente em bens imóveis, as receitas de locação e de venda desses imóveis poderão ficar sujeitas ao IBS e à CBS a partir de 1º de janeiro de 2026, bem assim outras operações com bens e serviços, nos termos da Lei Complementar n.º 214, de 2025 e da legislação ordinária ainda em discussão nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal. Até esta data, as alíquotas de IBS/CBS aplicáveis sobre tais operações ainda não estão definidas pelos referidos entes federativos.

D) Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779. 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.

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 IRRF 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.

ANEXO II VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO
CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 59.255.025/0001-89

10 de abril de 2025

DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

“ <u>Anexo da Classe</u> ”:	São os Anexos da respectiva Classe deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses, conforme aplicável;
“ <u>Administradora</u> ”:	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021;
“ <u>Assembleia de Cotistas</u> ”:	Assembleia de Cotistas do Fundo;
“ <u>Ativos</u> ”:	São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Imobiliários, os Fundos Investidos, os Ativos Líquidos e os Outros Ativos;
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os ativos mencionados no Anexo;
“ <u>Ativos Líquidos</u> ”:	São os ativos para gestão de liquidez que podem ser comprados pela Gestora;
“ <u>Auditoria Independente</u> ”:	Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pelo Fundo;
“ <u>B3 – CETIP</u> ”:	A B3 – Segmento CETIP UTVM;
“ <u>Carteira</u> ”:	A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;
“ <u>CDI</u> ”:	Certificado de Depósitos Interbancário;
“ <u>Classe</u> ”:	Significa a Classe única do Fundo;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;

- “Cotas”:** São as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido do Fundo;
- “Cotista(s)”:** Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores qualificados, nos termos da regulamentação da CVM;
- “Custodiante”:** **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
- “CVM”:** A Comissão de Valores Mobiliários;
- “Dia Útil”:** Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional no Brasil ou na sede da Administradora. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
- “Escriturador”:** **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
- “Fatores de Risco”:** Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo;
- “Fundo”:** **É o CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;**
- “Gestora”:** **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.601, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.503.059/0001-60, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório nº 15.378, expedido em 06 de dezembro de 2016 (“**Gestora**”);
- “IGP-M”:** Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.
- “Imóveis”:** Bens imóveis localizados em território nacional, preferencialmente, terrenos, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase

de construção;

“Índice de Subordinação”

É a razão entre (i) o patrimônio líquido correspondente às Cotas Subclasse Subordinada e (ii) o patrimônio líquido da Classe;

“Justa Causa”:

Será (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) impedimento do Gestor de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanada no prazo de 60 dias; (v) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (vi) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor;

“Outros Ativos”:

Os mencionados no Anexo;

“Patrimônio Líquido”:

Soma algébrica de disponível do Fundo com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;

“Plano de Liquidação”:

Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;

“Prazo de Duração”:

É o prazo de duração do Fundo ou da Classe;

“Prestadores de Serviços Essenciais”:

Significam a Administradora e a Gestora, quando mencionadas em conjunto;

“Regulamento”:

O presente regulamento do Fundo e seus Anexos;

“Remuneração de Descontinuidade”:

A remuneração devida ao Gestor em caso de destituição sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, prevista no

Parágrafo 4º do Artigo 27 deste Regulamento;

“Resolução CVM 30”:

Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

“Resolução CVM nº 160”:

Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

“Resolução CVM nº 175”:

Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

“Taxa de Administração”:

Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo;

“Taxa de Gestão”:

Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo.

REGULAMENTO DO CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 59.255.025/0001-89

O **CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pelo presente Regulamento, seu Anexo e, ainda, pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III e o Código ANBIMA.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seus anexos, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa. Adicionalmente, **(i)** as referências a “Fundo” ou a “Fundo de Investimento” alcançam todas as suas classes de cotas; **(ii)** as referências a “Classe” e a “classe de cotas” alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; **(iii)** as referências a “Regulamento” e a “Regulamento do Fundo” alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e **(iv)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

Este Fundo foi constituído por deliberação realizada em conjunto por seus Prestadores de Serviços Essenciais, os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento e seus anexos. Adicionalmente, destaca-se que mediante a aprovação dos Prestadores de Serviços Essenciais, observada a necessidade de realização das demais adaptações necessárias ao presente Regulamento e aos respectivos Anexos, e contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes, poderão ser criadas diferentes classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, OBJETIVO, PÚBLICO ALVO

Artigo 01. O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, bem como as disposições da CVM acerca do tema, é considerado como um Fundo de Classe.

Artigo 02. As características específicas da Classe, como, por exemplo: **(a)** o tipo do condomínio; **(b)** a classificação autorregulatória; **(c)** o público-alvo; e **(d)** o prazo de duração, encontram-se definidas no Anexo deste Regulamento.

Parágrafo Único Antes de qualquer decisão de realizar investimento nesta estrutura, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis na parte geral deste Regulamento, seu Anexo, especialmente a seção de fatores de riscos, bem como os demais documentos do Fundo e sua Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Regulamento e seu Anexo, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 03. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado antecipadamente mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III. ADMINISTRADORA E GESTORA

Artigo 04. O Fundo é administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“Administradora”).

Artigo 05. O Fundo é gerido pela **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, acima qualificada (“Gestora” e quando em conjunto com a Administradora, “Prestadoras de Serviços Essenciais”).

Artigo 06. A Administradora disponibiliza aos seus Cotista a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).

CAPÍTULO IV. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 07. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, nos limites de suas responsabilidades regulamentares, observadas as competências de responsabilidade privativa da Gestora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 08. As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na parte geral e no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Artigo 09. Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:

(a) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- i. Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- ii. Custódia de ativos financeiros.

(b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as

dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:

- i.** Distribuição primária de cotas;
 - ii.** Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
 - iii.** Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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.
- (c)** Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
- (d)** Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
- (e)** Abrir e movimentar contas bancárias;
- (f)** Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;
- (g)** Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (h)** Deliberar, em conjunto com o Gestor, sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175.
- (i)** Selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento do Anexo;
- (j)** Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
- i.** Não integram o ativo da Administradora;
 - ii.** Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - iii.** Não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv.** Não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - v.** Não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por

mais privilegiados que possam ser; e

- vi.** Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
 - vii.** Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (k)** Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (l)** Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (m)** Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;
- (n)** Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- i.** O registro de Cotistas;
 - ii.** O livro de atas das Assembleias Gerais;
 - iii.** O livro ou lista de presença de Cotistas;
 - iv.** Os pareceres do auditor independente; e
 - v.** Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
- (o)** Pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (p)** Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;
- (q)** Manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas Classes de Cotas;
- (r)** Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (s)** Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- (t)** Exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com



lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

(u) Empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;

(v) Divulgar todas as informações previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III;

(w) Disponibilizar todos os documentos previstos no artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;

(x) Observar as disposições constantes deste Regulamento;

(y) Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e

(z) Cumprir com todas as demais disposições regulamentares aplicáveis às suas atividades, especialmente as previstas na Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, bem como no Código ANBIMA.

Parágrafo 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável prevista no item “a”, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item “a”.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 4º A contratação da Administradora, Gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora: I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; II

– atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; III – escrituração de cotas; e IV - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais

Parágrafo 6º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a classe de cotas e a Administradora, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- ii. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- iii. A aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv. A contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas; e
- v. A aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III.

Parágrafo 7º Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora, a Gestora ou ao consultor especializado.

Artigo 10. A Administradora certificará que os Contratos de Custódia contenham cláusula que: I – estipule que somente as ordens emitidas pelo Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da classe; e III – estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 11. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da Carteira, observadas as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

- Artigo 12.** As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na parte geral e no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. Sem prejuízo, são atribuições do Gestor:
- (a)** Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos Ativos da carteira da Classe que não sejam Ativos Imobiliários; e
 - (b)** Selecionar os Ativos que não sejam Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento do Anexo.
- Artigo 13.** Em acréscimo às vedações previstas no artigo 101 da parte geral da Resolução, é vedado ao gestor da carteira, utilizando os recursos da Classe de Cotas:
- (a)** Conceder crédito sob qualquer modalidade;
 - (b)** Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;
 - (c)** Aplicar no exterior recursos captados no País;
 - (d)** Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - i.** A Classe de Cotas e a Administradora, gestora ou consultor especializado;
 - ii.** A Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - iii.** A Classe de Cotas e o representante de Cotistas; e
 - iv.** A Classe de cotas e o empreendedor.
 - (e)** Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
 - (f)** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
 - (g)** Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
 - (h)** Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso “e” não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Parágrafo 2º A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 14. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 15. Adicionalmente ao disposto no artigo 18 acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe e de sua oferta, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 16. O Fundo pagará ao Administrador e à Gestora, remunerações calculadas conforme descrição do Anexo.

Parágrafo 1º Pela prestação de serviços de escrituração e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo e no Suplemento, conforme aplicável, estando englobado no valor da Taxa de Administração.

Parágrafo 2º Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão reduzir unilateralmente a Taxa de Administração e/ou a Taxa de Gestão, conforme o caso, mas a majoração, inclusive para recomposição, deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas da Classe.

Parágrafo 3º A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem encargos do Fundo e/ou da Classe, tais como publicações de editais de convocação de Assembleia de Cotistas e despesas relacionadas à contratação de serviços especializados, sem limitação, de auditores independentes e/ou assessores legais do Fundo e/ou da Classe,

conforme o caso, observado o rol de encargos previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo.

Artigo 17. A Administradora e/ou o Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, sejam pagas diretamente pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão fixadas no Anexo.

Artigo 18. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do artigo 117 da Resolução CVM nº 175, o valor das correspondentes parcelas das Taxas de administração ou da Taxa de Gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

Artigo 19. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de Taxa de Administração, performance, Taxa de Gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

Artigo 20. A Taxa Máxima de Distribuição poderá estar expressa no Anexo neste Regulamento, em percentual anual do Patrimônio Líquido, sendo utilizado como base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

Artigo 21. Parcela da Taxa de administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, poderá ser destinada a doações para entidades sem fins lucrativos, a serem efetuadas diretamente pelo Fundo, para uso em programas, projetos e finalidades de interesse público, desde que as referidas entidades possuam demonstrações contábeis anualmente auditadas por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO VI. REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 22. A Administradora e/ou a Gestora podem renunciar à administração ou a gestão do Fundo, respectivamente, desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia de Cotistas, a se realizar em 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham Cotas representativas

de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 2º Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM, bem como, no caso da Administradora, até a averbação descrita no parágrafo acima.

Parágrafo 3º O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 23. Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser: **(a)** destituídas por deliberação em Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento.

Parágrafo 1º No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

Parágrafo 2º Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 24. A remuneração da Administradora e da Gestora serão preservadas pelo tempo completo de suas respectivas atuações, devendo ser pagas normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

Artigo 25. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação exigida pela regulamentação aplicável, nos termos do artigo 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA

Artigo 26. A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos do Fundo (“Custodiante”).

CAPÍTULO VIII. OBJETIVO

Artigo 27. A Classe do Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento aos seus Cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu Patrimônio Líquido nos termos da Política de Investimentos descrita no Anexo.

CAPÍTULO IX. COTAS

Artigo 29. O Fundo possuirá uma única Classe, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

Artigo 30. Na hipótese de o dia da efetivação do resgate final ou de amortização de Cotas coincidir com feriado nacional, bancário ou ainda feriados estaduais, municipais e bancários na sede da Administradora e/ou Custodiante, os valores correspondentes serão pagos ao(s) Cotista(s) no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota na data do efetivo pagamento.

CAPÍTULO X. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 31. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (a)** Tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b)** A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c)** A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade prevista no Anexo;
- (d)** A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (e)** A alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;
- (f)** O Plano de Resolução de Patrimônio Líquido Negativo;
- (g)** O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

- (h)** Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;
- (i)** Deliberar sobre a concessão de prazo adicional da Fundo e/ou da Classe, especificamente para o 2º ano de prorrogação do Prazo de Duração, para fins de desinvestimento dos Ativos;
- (j)** Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (k)** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (l)** Eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m)** Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; e
- (n)** Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

Parágrafo Único A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia de Cotistas.

Artigo 32. Caso o Fundo possua ou venha a possuir diferentes classes e os Cotistas de determinada classe deliberarem pela substituição de Prestador de Serviços Essenciais, tal classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 33. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto nas regras específicas de cada categoria de Fundo de investimento.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 34. A Convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores, em regra, com antecedência mínima, na primeira convocação, de:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias;
- e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas.

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia 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, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido acerca do parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

Parágrafo 4º O percentual previsto no parágrafo 2º acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

- (a) Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais que haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
- (b) Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;

(c) Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas; e

(d) Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a convocação conterá as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

Parágrafo 6º Na mesma data da convocação, serão disponibilizadas todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias pela Administradora:

- i. Em sua página na rede mundial de computadores;
- ii. Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- iii. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º Nas assembleias ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem: I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e II – as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 9º Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do artigo 13 do Anexo Normativo III, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do referido artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 10º A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 11º A Administradora observará, também, os prazos especiais aplicáveis para distribuição por conta e ordem.

Artigo 35. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota um voto.

Parágrafo 1º Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (iv) dissolução e liquidação da Classe, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos da Classe que tenham por finalidade a liquidação da Classe; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas da Classe; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora e/ou entre a Classe e os cotistas, entre a Classe e o representante de cotistas ou entre a Classe e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração, observada a previsão de mudança desde já estabelecida neste Regulamento ou da Taxa de Performance.

Parágrafo 2º Os percentuais acima mencionados devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo a 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 Além das hipóteses previstas no § 1º do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo 4º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 5º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (a) O prestador de serviço, essencial ou não;
- (b) Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- (c) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (d) O Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- (e) O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 7º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

- (a) Quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “e” do parágrafo 6º acima; ou
- (b) Quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Parágrafo 8º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 36. A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Em todos os casos, os elementos mínimos de convocação e demais regras devem ser observados integralmente.

Parágrafo 1º Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM.

Artigo 37. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

Artigo 38. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

(a) Exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

(b) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

(c) Envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo Único As alterações nos itens “a” e “b” acima devem ser comunicadas aos Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e as alterações do item “c” devem ser, por sua vez, comunicadas aos Cotistas imediatamente.

CAPÍTULO XI. ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 39. Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão prevista neste Regulamento e no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente:

(a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM Nº 175 e seus Anexos Normativos;

(c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(d) Honorários e despesas do auditor independente;

(e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;



- (f)** Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

- (g)** Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

- (h)** Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

- (i)** Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos do Fundo;

- (j)** Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas, sendo considerado, inclusive, o valor por hora da Administradora;

- (k)** Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação;

- (l)** Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;

- (m)** Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;

- (n)** No caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

- (o)** *Royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

- (p)** Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM nº 175;

- (q)** Taxa máxima de distribuição;

- (r)** Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

- (s)** Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas;

- (t)** Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;

- (u)** Despesas com conselhos consultivos e comitês tão somente quando constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por prestador de serviços essencial;
- (v)** Taxa de Performance;
- (w)** Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (x)** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (y)** Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (z)** Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (aa)** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III; e
- (bb)** Taxa Máxima de Custódia.

Parágrafo 1º A despesa mencionada no item “u” acima somente é considerada como encargo do Fundo com a condição estipulada, sendo que conselhos consultivos e comitês constituídos por iniciativa de prestador de serviço essencial, não são considerados como encargos do Fundo, podendo, no entanto, os respectivos membros serem remunerados com parcela da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

Parágrafo 2º Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação.

Parágrafo 3º Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma classe ou subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as classes ou subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

Artigo 40. Quaisquer despesas não previstas no Artigo acima como encargos do Fundo devem correr por conta do prestador de serviço essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO XII. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

- Artigo 41.** O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 31 de dezembro, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.
- Artigo 42.** O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas deverão ser segregadas entre si, assim como das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.
- Artigo 43.** As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único No caso de Fundo e/ou Classe em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias, não será obrigatória a auditoria referenciada acima.

CAPÍTULO XIII. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

- Artigo 44.** A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponível às suas atividades.

Parágrafo 1º As informações periódicas e eventuais serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.idsf.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

- Artigo 45.** Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, no Anexo em eventuais outras normas aplicáveis, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e a Administradora quando da Assembleia de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado

organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação.

Artigo 46. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Único O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

CAPÍTULO XIV. FATO RELEVANTE

Artigo 47. A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. Além disso, são exemplos de fatos potencialmente relevantes as seguintes hipóteses trazidas expressamente na Resolução CVM nº 175:

- i. Alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- ii. Contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- iii. Contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- iv. Mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de Cotas;
- v. Alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- vi. Fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de cotas;
- vii. Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- viii. Cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
e
- ix. Emissão de Cotas de Classe fechada.

Parágrafo 2º Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos da Carteira deve ser:

- (a) Comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;
- (b) Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

- (c) Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas ou dos Cotistas.

CAPÍTULO XV. FATORES DE RISCO

Artigo 48. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas

também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos Investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos Fundos Investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para

pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

CAPÍTULO XVI. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Artigo 49. Os imóveis integrantes da Carteira das classes de Cotas objeto de fusão, incorporação ou cisão devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 50. Em acréscimo ao disposto no Capítulo XII da parte geral da Resolução CVM nº 175, nas operações de que trata este Capítulo cabe à Administradora:

(a) Demonstrar a compatibilidade da Classe de Cotas que será incorporada, fundida, cindida ou transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;

(b) Indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas classes de cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Classe de Cotas;

(c) Descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes das Classes de Cotas que resultarem das operações; e

(d) Identificar as alterações no prospecto e no regulamento que resultarem da operação.

CAPÍTULO XVII. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 51. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

Parágrafo 1º A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

Parágrafo 2º Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

Parágrafo 3º Caso de interesse do Cotista e mediante solicitação formal e prévia, com

antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente, pelo Fundo e/ou pelo Cotista que fizer a solicitação.

Artigo 52. Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIII deste Regulamento.

Artigo 53. A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo, Apêndices e Suplementos, quando aplicável, são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento, Anexos, Apêndices ou Suplementos, prevalecerão as regras da parte geral do Regulamento. No entanto, em caso de conflito entre os Anexos, Apêndices ou Suplementos, prevalecerão as disposições do Anexo.

Artigo 54. Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 55. Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo, Apêndices, Suplemento e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.

**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO
CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 59.255.025/0001-89**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO E OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 1. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, sendo da categoria ANBIMA “Multiestratégia – Híbrido – Gestão Ativa” e possuindo como objetivo a valorização de suas Cotas pela aplicação preponderante em Ativos Imobiliários nos termos da Política de Investimentos.

Artigo 2. A Classe é subdividida em 2 (duas) subclasses:

- i. Subclasse sênior (“Cotas Subclasse Sênior”); e
- ii. Subclasse subordinada (“Cotas Subclasse Subordinada”).

Parágrafo 1º Até o resgate integral das Cotas Subclasse Sênior o Índice de Subordinação deverá ser equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento).

Parágrafo 2º Desde a data de emissão das Cotas até a data do resgate final de Cotas na liquidação da Classe, nos termos do Anexo, o Administrador verificará, mensalmente, se o Índice de Subordinação das Cotas Subclasse Subordinada é igual ou superior a 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 3. Esta Classe é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM 175 e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo 1º O enquadramento do Cotista no Público-Alvo será verificado, pelo Distribuidor, no ato do ingresso do Cotista, sendo certo que o posterior desenquadramento não implicará a exclusão do Cotista da Classe.

Parágrafo 2º Antes de tomar a decisão de realizar investimento nesta Classe, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Anexo e na parte geral do Regulamento, incluindo, ainda e sem limitação, os demais documentos da Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Anexo e na parte

geral do Regulamento, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

Artigo 4. A Classe terá prazo de duração determinada, de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe, sendo prorrogável por ato unilateral do Gestor por até 2 (dois) anos adicionais mediante divulgação de Fato Relevante aos Cotistas.

CAPÍTULO IV. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 5. A Taxa de Administração da Classe, a ser paga à Administradora pelos serviços prestados à Classe, equivale a 0,10% (zero virgula dez por cento) a.a. (ao ano) calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo 1º A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Parágrafo 2º A Taxa de Administração será reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

Artigo 6. A Taxa de Gestão da Classe, a ser paga à Gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde a 1% (um por cento) a.a. (ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Parágrafo 1º A Taxa de Gestão deverá ser paga à Gestora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Parágrafo 2º A Taxa de Gestão será reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

Parágrafo 3º Observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão, na hipótese de destituição do Gestor, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa e nas hipóteses de cisão ou incorporação da Classe, o Gestor fará jus, além do pagamento de sua Taxa de Gestão, até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será paga pelo Fundo. Tal remuneração será correspondente a 12 (doze) vezes a última remuneração mensal paga ao Gestor ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será apurada no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pela Administradora em nome da Classe, sendo a Remuneração de Descontinuidade do Gestor paga diretamente pela Classe e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 4º A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa

de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Gestão que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor estabelecido acima.

Parágrafo 5º A Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço da Classe, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos da Classe considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

Artigo 7. Não serão cobradas taxas de ingresso, saída ou performance.

Artigo 8. A Taxa de Custódia da Classe está englobada na Taxa de Administração.

Artigo 9. Quando da realização de novas emissões de cotas, os investidores que adquirirem cotas da respectiva emissão poderão ter de arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões. Será entendida como taxa de distribuição a taxa incidente sobre as cotas objeto de ofertas da Classe, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das cotas no momento da subscrição primária de cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das cotas e que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta da Classe; (iv) taxa de registro da oferta da Classe na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas da Classe, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas da Classe, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das cotas (“Taxa de Distribuição”).

Artigo 10. A remuneração do Consultor Especializado, caso contratado, será encargo da Classe.

CAPÍTULO V. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 11. A Classe tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu Patrimônio Líquido em ativos imobiliários, mediante decisão do Gestor, que poderá ser realizado por meio da aquisição preponderante nos seguintes Ativos Imobiliários:

- (a)** Imóveis e quaisquer direitos reais sobre Imóveis;
- (b)** Ações ou cotas de sociedades que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's; e
- (c)** Aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's.

Parágrafo 1º A Classe tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar ("Política de Investimentos").

Parágrafo 2º A Classe, a exclusivo critério da Gestora, poderá realizar investimento em: **(a)** outros Ativos, inclusive em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos ("Outros Ativos"); e **(b)** cotas de fundos de investimento, abertos ou fechados, para fins de gestão de caixa e liquidez, observadas as regras de enquadramento exigidas na regulamentação e os critérios de composição de Carteira estabelecidos neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 3º Quando o investimento se der em projetos de construção, cabe a Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4º A Administradora, em nome do da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 6º Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, considerando as exceções aplicáveis ao público-alvo da Classe.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, não se aplicam os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos seguintes ativos:

(a) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(b) Cotas de outros FII; e

(c) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

Parágrafo 8º Considerando a classificação ANBIMA, destaca-se que a Classe possui localização geográfica pré-definida como o território nacional.

Parágrafo 9º O incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha a Carteira poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, até a totalidade das Cotas, com as consequências tributárias inerentes, inclusive e a depender da situação, com a tributação por equiparação de pessoa jurídica.

Parágrafo 10º A Classe poderá, desde que observadas as orientações do Gestor, ou com prévia anuência dos Cotistas ou caso solicitado por qualquer órgão regulador, autorregulador ou autoridade administrativa, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe:

- 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 da Classe;
- iii. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da Classe;
- iv. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir Imóveis ou direitos sobre Imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 11º As aquisições e alienações realizadas conforme orientação do Gestor, se for o caso, serão sempre de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso haja qualquer discordância entre a Administradora e o Gestor a esse respeito, se for o caso, deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 12º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações do Gestor, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 13º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações do Gestor, realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Parágrafo 14º Desde que observadas as recomendações do Gestor, a Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Artigo 12. Adicionalmente aos Ativos Imobiliários acima dispostos, que serão de aplicação preponderante da Classe, poderá ser investido, ainda, nos seguintes Outros Ativos:

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (b) Letras Hipotecárias (“LH”);
- (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- (d) letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- (e) Certificados de potencial adicional de construção;
- (f) Cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
- (g) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (h) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Participações Societárias”);



- (i) Ações, 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 e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Ações e Outros Títulos Imobiliários”);
- (j) Debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Debêntures”); e
- (k) Demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Parágrafo Único A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 13. A Classe poderá ter alta concentração na aquisição de Ativos para a sua Carteira, podendo, inclusive, ser de um único emissor e um único Ativo Imobiliário.

Artigo 14. A Gestora poderá avaliar oportunidades de investimento que interessem para Classe e, simultaneamente, a outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento a ser feito por cada interessado. Para esse fim, a Gestora pode considerar, entre outros fatores: (i) a política de investimento de cada Classe e/ou do Fundo e das demais classes e/ou dos demais fundos de investimento sob sua gestão; (ii) a composição das respectivas carteiras; (iii) a liquidez do Fundo, da Classe e das das classes e demais fundos de investimento no momento do investimento; (iv) os efeitos do investimento sobre o perfil de risco do Fundo, da Classe, das demais classes e demais fundos de investimento; e (v) a relação risco e retorno do investimento.

Parágrafo Único A Gestora poderá, ainda, sugerir que certas oportunidades de investimento que vier a analisar sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso julgue, a seu exclusivo critério, que investir nessas oportunidades, total ou parcialmente, não é de interesse da Classe, tendo em vista, por exemplo, a necessidade de diversificação da Carteira e os fatores mencionados acima.

CAPÍTULO VI. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 15. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe.

Artigo 16. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Artigo 17. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e (iii) colocação privada.

Parágrafo 1º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista do Fundo.

Parágrafo 2º A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial as disposições relativas à Política de Investimentos.

Artigo 18. Será admitida a colocação parcial das Cotas.

Artigo 19. As Cotas serão distribuídas pela Administradora.

Artigo 20. É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Artigo 21. A Administradora e a Gestora aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas (“1ª Emissão”) de, no mínimo, 12.000 (doze mil) cotas, e no máximo, 120.000 (cento e vinte mil) cotas da Classe, no valor unitário de R\$ 100 (cem reais) cada, totalizando um montante inicial de, no mínimo, R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) e no máximo R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) distribuídas em sistema de vasos comunicantes, de forma que as Cotas Subclasse Sênior e as Cotas Subclasse Subordinada poderão ser subscritas em quaisquer proporções, dentro dos requisitos acima estabelecidos desde que respeitado o Índice de Subordinação.

Artigo 22. Cada subscrição e a correspondente integralização de Cotas Subclasse Subordinada deverá respeitar o Índice de Subordinação.

Artigo 23. A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as Cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas, e aprovado

pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de Cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados às ofertas (“Custo Unitário de Distribuição”), a qual será arcada pelos subscritores das Cotas no âmbito da subscrição primária das Cotas.

Artigo 24. Os prestadores de Serviços Essenciais, poderão, de comum acordo, deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”).

Artigo 25. O ato que aprovar a emissão de novas Cotas, seja na forma prevista no caput ou por meio de deliberação da Assembleia Geral, deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- i. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- ii. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas junto a B3 ou no Escriturador conforme o caso, na proporção do número de Cotas que possuírem, não sendo permitidas Cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, além de que, a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;
- iii. Em cada nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;
- iv. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- v. É admitida, observados os termos da respectiva autorização para emissão de Cotas, a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio da Classe, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente;
- vi. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso VI acima não seja alcançado, a Administradora deverá

imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e

- vii. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior

Artigo 26. Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 27. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que chamadas de capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 28. Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas neste Regulamento, no Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com este Regulamento e seu Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos ao Fundo e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, pro rata die, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 2º Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

(a) Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;

(b) Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou ainda quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento; ou



(c) Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo 4º Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

Artigo 29. A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Parágrafo 3º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 4º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido neste Regulamento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo 5º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 6º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Parágrafo 7º No caso de integralização de Ativos, estes deverão ser integralizados no prazo máximo da oferta ou outro definido pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO VII. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

- Artigo 30.** O resgate das Cotas da Classe apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo.
- Artigo 31.** A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.
- Parágrafo 1º** A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo.
- Parágrafo 2º** Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na parte geral deste Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável.
- Artigo 32.** As Cotas Subclasse Subordinada somente farão jus ao recebimento de Rendimentos e amortizações após a distribuição, aos titulares das Cotas Subclasse Sênior, de valores correspondentes a 100% (cem por cento) do valor do principal integralizado das Cotas Subclasse Sênior, atualizado monetariamente pela variação positiva do certificado de depósito interbancário (“CDI”) e acrescido de sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano (base 252 dias) (“Gatilho para Remuneração Subordinada”).
- Artigo 33.** Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.
- Artigo 34.** Observado o Gatilho da Remuneração Subordinada, 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (“Rendimentos”). O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.
- Artigo 35.** O montante que exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e não seja

destinado à eventual reserva, poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, conforme o caso: (i) investido em Ativos para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos ; ou (ii) distribuídos como rendimento e/ou amortizados nos termos deste Anexo .

Parágrafo 1º O percentual mínimo a que se refere o subitem anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Parágrafo 2º Farão jus aos rendimentos de que trata os itens acima os titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no último Dia Útil do mês referente ao período de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

CAPÍTULO VIII. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 36. As Assembleia Especiais de Cotistas acontecerão por meio da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da parte geral do Regulamento considerando que o Fundo é de Classe Única.

CAPÍTULO IX. REPRESENTANTE DE COTISTAS

Artigo 37. A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixar sua remuneração, se houver, e o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

Parágrafo 1º Os Representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe, permitida a reeleição.

CAPÍTULO XI. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 38. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso de não existam Cotas em circulação, por deliberação dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os demais procedimentos quanto a liquidação da Classe, Eventos de Liquidação Antecipada seguem descritos abaixo.

Artigo 39. São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

- (a)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas; e
- (b)** Renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, sem que haja a



substituição por outro prestador devidamente habilitado no prazo previsto pela regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada e/ou de deliberação por qualquer motivo pela liquidação da Classe, a Administradora, imediatamente: **(a)** suspenderá o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; **(b)** interromperá a aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos Financeiros; e **(c)** convocará a Assembleia de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e **(c)** a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º O Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao cima, para fins de implementação da liquidação da Classe, será necessário: **(a)** parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período; e **(b)** que se faça constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, 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 5º Adicionalmente ao cima, para fins de implementação da liquidação antecipada, será necessário parecer de auditor independente acerca das demonstrações da Classe.

Artigo 40. No caso de liquidação antecipada e iliquidez dos Ativos da Carteira da Classe e/ou por deliberação dos Cotistas, conforme Plano de Liquidação, o resgate final poderá ser realizado com a entrega dos Ativos e/ou de proventos aos Cotistas, observadas as demais regras dispostas neste Anexo, na parte geral do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Único Caso a Carteira da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo da liquidação, a critério da Gestora: **(a)** a transferência dos proventos

aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou; **(b)** a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 41. Quando a Classe estiver em regime de liquidação, não serão aplicáveis as seguintes regras:

(a) Observância dos prazos de que trata o inciso I do caput do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;

(b) Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

(c) Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;

(d) Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate; e

(e) Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira.

Parágrafo Único A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Artigo 42. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Único É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO XII. REGIME DE RESPONSABILIDADE, PLANO DE LIQUIDAÇÃO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Artigo 43. Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175.

Artigo 44. Considerando que a Classe determina responsabilidade limitada para os Cotistas, conforme acima disposto, nos casos em que a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá:

(a) Imediatamente, em relação à Classe de Cotas:

- i. Fechar a Classe para resgates e não permitir que sejam realizadas amortização de Cotas;
- ii. Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;
- iii. Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;
- iv. Realizar a divulgação de Fato Relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- v. Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão.

(b) Em até 20 (vinte) dias, em relação à Classe de Cotas:

- i. Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:
 - i.i. Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;
 - i.ii. Balancete; e
 - i.iii. Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo.
- ii. Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

Parágrafo 1º Caso após a adoção das medidas previstas no item “a” acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas no item “b” acima se torna facultativa.

Parágrafo 2º Caso anteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos acima, devendo, nesse caso, a Administradora divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e, ainda

que resumidamente, **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo 3º Caso posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo, inclusive.

Parágrafo 4º Na Assembleia de Cotistas mencionada acima, em caso de não aprovação do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (a)** 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 de emissão de novas subscrições de Cotas;
- (b)** Cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (c)** Liquidar a Classe que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (d)** Determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas.

Parágrafo 5º Caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no parágrafo acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 6º A Gestora deverá comparecer na Assembleia de Cotistas mencionada acima, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, cumpre destacar que na Assembleia de Cotistas será permitida, ainda, a manifestação dos credores da Classe, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Artigo 45. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do

sistema financeiro.

Artigo 46. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

(a) Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da regulamentação aplicável; e

(b) Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Parágrafo 1º Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro da Classe na CVM de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento para a Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

CAPÍTULO XIII. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 47. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de



liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos Investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos Fundos Investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e,

eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os Cotistas de forma adversa e material.

(g) Risco de Prorrogação do Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe

Considerando a possibilidade de serem prorrogados os prazos de duração do Fundo e/ou da Classe, conforme previsto no Regulamento e seu Anexo, em razão da necessidade de busca por oportunidades de desinvestimento pelo Gestor, é necessário que o Cotista possua clareza quanto à possibilidade de frustração de expectativa, referente ao momento de retorno do capital investido, que poderá ser superior ao prazo de duração estipulado na constituição do Fundo e da Classe.

(h) Risco de Execução de Garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas aos Ativos imobiliários inclui uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(i) Risco no Uso de Derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

(j) Risco Tributário

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(k) Risco Jurídico

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

(l) Risco Imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe.

(m) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(n) Risco de Sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a

Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(o) Risco de Desapropriação

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

(p) Risco de Vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais a Classe vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

(q) Risco de desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pela Classe.

(r) Risco ambiental

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por

estes eventos.

(s) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis 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 arrendatários e parceiros, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.

(t) Risco de Coinvestimento

O Fundo poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por Afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

(u) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por determinados Cotistas



A Classe poderá, na forma prevista neste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com Cotistas e/ou outras Classes e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou da Gestora. Em caso de coinvestimentos com Cotistas, os Cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados Cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os Cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

(v) Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de “Fatores de Risco”, os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

(w) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

(x) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta



hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(y) Risco de despesas extraordinárias

A Classe estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, 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.

(z) Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de distribuição parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

(aa) Risco de diluição

A Classe poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição 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.

(bb) Riscos referentes à Estudos de Viabilidade

Risco referente à Estudos de Viabilidade Quando a Classe apresentar Estudo de Viabilidade, este pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo



de Viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O Estudo de Viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o Investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

(cc) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas

Conforme abaixo definido, são apresentadas as características da primeira emissão de cotas subclasse sênior e subordinada (“Primeira Emissão” e “Cotas”), da classe única do **CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 59.255.025/0001-89 (“Classe” e “Fundo”), nos mesmos termos e condições do regulamento da Classe (“Regulamento”).

A Primeira Emissão contará com as seguintes características:

- (i) Data de Início da Primeira Emissão: data do registro automático perante a CVM;
- (ii) Quantidade de Cotas: até 120.000 (cento e vinte mil) cotas, podendo ser da subclasse sênior ou da subclasse subordinada (conforme descrito nos itens iii e iv abaixo), que poderão ser inscritas até o final do período de distribuição, observada a possibilidade de encerramento antecipado da oferta na hipótese de distribuição de todas as Cotas objeto da Oferta, nos termos do §4º do art. 59 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”);
- (iii) Características: as cotas serão ofertadas em sistema de vasos comunicantes, de forma que poderão ser inscritas em quaisquer proporções entre a subclasse sênior e subclasse subordinada, contanto que seja observado o Índice de Subordinação;
- (iv) Quantidade Mínima de Cotas: a primeira emissão de Cotas do Fundo compreenderá a emissão de, no mínimo, 12.000 (doze mil) Cotas;
- (v) Quantidade Máxima de Cotas: a primeira emissão de Cotas do Fundo compreenderá a emissão de, no máximo, 120.000 (cento e vinte mil) Cotas;
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 100,00 (cem reais) por Cota;
- (vii) Patrimônio Inicial do Fundo: o patrimônio líquido inicial para funcionamento do Fundo será de, no mínimo, R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais);
- (viii) Valor Total da Primeira Emissão: Até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais);
- (ix) Distribuição das Cotas: a distribuição das Cotas será realizada sob o regime de melhores esforços, por meio de oferta pública sujeita ao rito de registro automático previsto nos Artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, e será realizada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.695.922/0001-09, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários;

- (x) Público-Alvo: a Primeira Emissão é destinada a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
- (xi) Cancelamento de Cotas: as Cotas da Primeira Emissão que não forem subscritas até ao final do respectivo período de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;
- (xii) Forma de Pagamento das Cotas: as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário;
- (xiii) Forma de Integralização: integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do Anexo e da regulamentação aplicável, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido desde a data da primeira integralização da Classe até a data de efetiva integralização das Cotas subscritas, pela variação positiva do CDI acrescido de sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano;
- (xiv) Custos de estruturação da Oferta: Os custos da estruturação da Oferta serão arcados pela Classe única do Fundo, bem como o pagamento das taxas devidas para o registro da Oferta. Sendo o pagamento realizado pela Administradora, esta será reembolsada pela Classe em momento posterior.
- (xv) Lote Adicional e Lote Suplementar: a Oferta não contará com Lote Adicional e/ou Lote Suplementar; e
- (xvi) Negociação de Cotas: as Cotas poderão ser admitidas à negociação (i) para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

**ANEXO I INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO CIX RETROFIT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO DO**

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 59.255.025/0001-89

Por este Instrumento Particular de Alteração a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.695.922/0001-09, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021 (“Administradora”), e a **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.601, 5º andar, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-924, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.503.059/0001-60, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administradora de carteira de valores mobiliários, pelo Ato Declaratório n.º 15.378, expedido em 06 de dezembro de 2016 (“Gestora”), na categoria de gestão de recursos de terceiros, em conjunto, as prestadoras de serviços essenciais do **CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 59.255.025/0001-89 (“Fundo”).

CONSIDERANDO QUE:

1. A classe única do Fundo encontra-se devidamente constituída por meio do Instrumento Particular de Constituição (“Classe”), celebrado pelos prestadores de serviços essenciais do Fundo em 03 de fevereiro de 2025 (“Instrumento de Constituição”) e que formalizou o regulamento do Fundo (“Regulamento”), que compreende o anexo da Classe (“Anexo”);
2. Até a presente data, não foi iniciada a subscrição das primeiras cotas da Classe, de forma que ainda não possui cotistas; e
3. A Administradora e a Gestora desejam rerratificar o regulamento do Fundo, de forma a prever a subdivisão do patrimônio líquido da Classe em 2 (duas) subclasses de cotas, bem como ajustar sua primeira emissão de cotas.

RESOLVEM:

1. Aprovar a reestruturação do Regulamento, de forma a refletir mudanças em sua estrutura e modificação de matérias anteriormente ali previstas, adequando as políticas e objetivos para a Classe.
2. Aprovar a alteração do prazo de duração da Classe, de forma a constar no Anexo do Regulamento, o qual será de 4 (quatro) anos, contados da primeira integralização de cotas da Classe, sendo prorrogável por ato unilateral do Gestor por até 2 (dois) anos adicionais mediante divulgação de Fato Relevante aos Cotistas.
3. Aprovar a subdivisão da Classe em duas diferentes subclasses: (i) uma subclasse subordinada; e (ii) uma subclasse sênior, sendo que a última possuirá prioridade o recebimento de rendimentos, amortização e resgate da Classe até que seja atingido o gatilho estabelecido no Anexo para que os cotistas da subclasse subordinada passem a receber seus respectivos redimentos, amortizações e resgates.
4. Aprovar a criação de índice de subordinação, ou seja, o percentual representativo da razão

entre a quantidade de cotas subordinadas e o patrimônio líquido da Classe, de pelo menos 20% (vinte por cento), que deve ser observado inclusive para fins de subscrição, integralização, amortização, resgate e distribuição de rendimentos até a efetiva liquidação da Classe (“Índice de Subordinação”).

5. Em decorrência das alterações descritas no item 1 acima, reorganizar o Regulamento e o Anexo para refletirem a nova estrutura da Classe, suas respectivas mecânicas de emissão, amortização, resgate e distribuição de rendimentos das cotas, inclusive, inserindo o desenquadramento do índice de subordinação como evento de avaliação da Classe.

6. Aprovar a primeira emissão de cotas da Classe, conforme previsto no Artigo 25, parágrafo 7º do Regulamento, para que conste que a primeira emissão de cotas da Classe será composta de, no mínimo 12.000 (doze mil) cotas, e no máximo 120.000 (cento e vinte mil) cotas, no valor unitário de R\$ 100 (cem reais) cada, totalizando um montante de, no mínimo, R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), e no máximo R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

5.1. Os custos da estruturação da Oferta serão arcados pela Classe única do Fundo, bem como o pagamento das taxas devidas para o registro da Oferta. Sendo o pagamento realizado pela Administradora, esta será reembolsada pela Classe em momento posterior.

7. As cotas serão distribuídas por oferta pública, nos termos estabelecidos pela Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, com distribuição contando com sistema de vasos comunicantes, de forma que, poderão ser subscritas quaisquer quantidades de cotas subclasse sênior e cotas subclasse subordinada, nos limites estabelecidos no item 6 acima e observado o Índice de Subordinação. Adicionalmente, aprovar o Suplemento (abaixo definido) que contém as características da primeira oferta de cotas das subclasses.

8. Desta maneira, decidem ajustar o Regulamento e seu anexo descritivo da Classe, para prever a diferenciação das cotas subclasses, conforme minuta consolidada no Anexo I ao presente instrumento.

9. Publicar, na forma do Anexo II a este instrumento, o suplemento referente à primeira oferta de cotas do Fundo (“Suplemento”).

10. Tomar todas as medidas necessárias para implementar o deliberado no presente documento.

São Paulo, 10 de abril de 2025

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

Gestora



ID
SERVIÇOS
FINANCEIROS
CTVM



CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 59.255.025/0001-89

Anexo I - Regulamento

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 59.255.025/0001-89

Anexo II – Suplemento da Primeira Emissão de Cotas

Conforme abaixo definido, são apresentadas as características da primeira emissão de cotas subclasse sênior e subordinada (“Primeira Emissão” e “Cotas”), da classe única do **CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 59.255.025/0001-89 (“Classe” e “Fundo”), nos mesmos termos e condições do regulamento da Classe (“Regulamento”).

A Primeira Emissão contará com as seguintes características:

- (i) Data de Início da Primeira Emissão: data do registro automático perante a CVM;
- (ii) Quantidade de Cotas: até 120.000 (cento e vinte mil) cotas, podendo ser da subclasse sênior ou da subclasse subordinada (conforme descrito nos itens iii e iv abaixo), que poderão ser subscritas até o final do período de distribuição, observada a possibilidade de encerramento antecipado da oferta na hipótese de distribuição de todas as Cotas objeto da Oferta, nos termos do §4º do art. 59 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”);
- (iii) Características: as cotas serão ofertadas em sistema de vasos comunicantes, de forma que poderão ser subscritas em quaisquer proporções entre a subclasse sênior e subclasse subordinada, contanto que seja observado o Índice de Subordinação;
- (iv) Quantidade Mínima de Cotas: a primeira emissão de Cotas do Fundo compreenderá a emissão de, no mínimo, 12.000 (doze mil) Cotas;
- (v) Quantidade Máxima de Cotas: a primeira emissão de Cotas do Fundo compreenderá a emissão de, no máximo, 120.000 (cento e vinte mil) Cotas;
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 100,00 (cem reais) por Cota;
- (vii) Patrimônio Inicial do Fundo: o patrimônio líquido inicial para funcionamento do Fundo será de, no mínimo, R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais);
- (viii) Valor Total da Primeira Emissão: Até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais);
- (ix) Distribuição das Cotas: a distribuição das Cotas será realizada sob o regime de melhores esforços, por meio de oferta pública sujeita ao rito de registro automático previsto nos Artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, e será realizada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.695.922/0001-09, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários;
- (x) Público-Alvo: a Primeira Emissão é destinada a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

- (xi) Cancelamento de Cotas: as Cotas da Primeira Emissão que não forem subscritas até ao final do respectivo período de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;
- (xii) Forma de Pagamento das Cotas: as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário;
- (xiii) Forma de Integralização: integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do Anexo e da regulamentação aplicável, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido desde a data da primeira integralização da Classe até a data de efetiva integralização das Cotas subscritas pela variação positiva do CDI acrescido de sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano;
- (xiv) Custos de estruturação da Oferta: Os custos da estruturação da Oferta serão arcados pela Classe única do Fundo, bem como o pagamento das taxas devidas para o registro da Oferta. Sendo o pagamento realizado pela Administradora, esta será reembolsada pela Classe em momento posterior.
- (xv) Lote Adicional e Lote Suplementar: a Oferta não contará com Lote Adicional e/ou Lote Suplementar; e
- (xvi) Negociação de Cotas: as Cotas poderão ser admitidas à negociação (i) para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

ANEXO III MATERIAL PUBLICITÁRIO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

No montante de, inicialmente,

R\$ 12.000.000,00

(doze milhões de reais)

Tipo ANBIMA: Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Residencial

CNPJ: 59.255.025/0001-89

CIX
CAPITAL
GESTOR



ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO



DISTRIBUIDOR

CEPEDA
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AVISO LEGAL

Esta apresentação (“Material Publicitário”) foi elaborada em abril de 2025 pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. (“Gestora”), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do **CIX Retrofit Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente) nos termos da Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob a administração fiduciária e a distribuição da ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador” e “Distribuidor”) e não deve ser interpretado como uma solicitação de oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

O presente Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que os investidores que desejarem adquirir ou negociar eventuais títulos mobiliários mencionados nesta apresentação devem ler o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial a seção “Fatores de Risco” disponível no Regulamento e no Prospecto da Oferta para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas descritos no presente material. A decisão final em relação aos investimentos deve ser tomada por cada investidor, levando em consideração os vários riscos, taxas e comissões. O Regulamento e o Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Gestor e ao Administrador.

Algumas das informações apresentadas neste material podem ter sido obtidas de fontes de mercado. Mesmo com todo o cuidado em sua coleta e manuseio, a Gestora não se responsabiliza pela publicação acidental de dados incorretos. Acreditamos que as informações contidas neste material sejam confiáveis, mas não garantimos que sejam exatas ou completas. As opiniões, estimativas, estratégias e visões de investimento expressas neste documento constituem a opinião da equipe de gestão relativas aos investimentos, com base nas atuais condições de mercado, podendo ser alteradas sem aviso prévio.

As estratégias e visões de investimento contidas neste Material Publicitário poderão divergir daquelas expressas para outros fins ou em outros contextos por outros estrategistas de mercado. Os pontos de vista e estratégias descritos aqui podem não ser apropriados para todos os investidores. Os responsáveis pela elaboração deste material certificam, por meio desta, que as opiniões expressas refletem, de forma precisa, única e exclusiva, suas visões e opiniões pessoais a respeito dos investimentos, e foram produzidas de forma independente e autônoma.

Este Fundo utiliza estratégias que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Ainda que o Administrador e a Gestora realizem o adequado gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. **A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor** e demanda criteriosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que o investidor avalie, até a extensão que julgar necessária, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de Fundo. Os investimentos aqui descritos **não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.**

As cotas de fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínios fechados somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo, admitindo-se a amortização de cotas, sempre em conformidade com o que dispuser o regulamento ou a assembleia geral de cotistas. Estes fundos podem concentrar a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro por seus cotistas que podem superar o capital aplicado.

Os investimentos discutidos podem flutuar em termos de preço ou valor. Para avaliação de performance de fundos de investimento é recomendável uma análise de período mínimo de 12 (doze) meses. **A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.** As rentabilidades informadas neste documento são brutas de impostos, salvo expressamente descrito de outra forma.

Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. Informações adicionais sobre a apresentação e os investimentos descritos podem ser encaminhadas quando solicitadas.

Para dúvidas ou reclamações e sugestões, entre em contato com a CIX Capital, pelo telefone [+55 11 3811 2930](tel:+551138112930) ou pelo e-mail contato@cix.capital.

RESUMO DA OFERTA

Nome do Fundo	CIX Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Estrutura	Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”)
Objetivo	Aquisição de espaços comerciais buscando a sua conversão de uso para residencial. Esta tese de investimento tem como foco imóveis no centro do Rio de Janeiro/RJ.
Público-Alvo	Investidores Qualificados
Oferta	1ª Emissão de Cotas do Fundo, Regime de Melhores Esforços de Colocação
Forma e Prazo	Condomínio fechado, com prazo de 4 (quatro) anos, com possibilidade de extensão de 2 (dois) anos.
Volume da Oferta	Até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) divididos entre cotas de subclasse sênior e subclasse subordinada.
Volume Mínimo	R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) divididos entre cotas de subclasse sênior e subclasse subordinada.
Quantidade Ofertada	Inicialmente, até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas.
Preço Unitário	Preço de Emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Condição para Pagamento de Amortizações e Rendimentos	I) Cota Sênior: CDI + 5,00% a.a. (cinco por cento ao ano) II) Cota Subordinada: excedente após pagamento de juros e amortização integral da cota sênior.
Tributação	O investidor, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar as condições previstas no prospecto no item “16.13. Regras de Tributação do Fundo”.
Taxa de Gestão	1,00% a.a. (um por cento ao ano) com valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)
Taxa de Administração	0,10% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano) com valor mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)
Taxa de Performance	Não há
Gestor	CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.
Administrador Fiduciário	ID CTVM S.A.
Distribuidor	ID CTVM S.A.
Distribuição Parcial	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 Mínimo da Oferta.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

CRONOGRAMA DA OFERTA

	Evento	Data Prevista
1	Registro automático da oferta na CVM	11/04/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta e divulgação do prospecto definitivo	11/04/2025
3	Início das apresentações e <i>roadshow</i> para potenciais investidores	11/04/2025
4	Início do período de subscrição de Cotas	11/04/2025
5	Início do período de integralização de Cotas	11/04/2025
6	Encerramento do <i>roadshow</i> e período de integralização de Cotas	10/10/2025
7	Anúncio de encerramento da Oferta	08/10/2025

01 SOBRE A CIX CAPITAL

02 TESE DE INVESTIMENTO

03 OPORTUNIDADE

04 FATORES DE RISCO

CIX
CAPITAL

**SOBRE A CIX
CAPITAL**

01



A gestora, investida do Grupo Maiz, realiza gestão de investimentos imobiliários no Brasil e EUA, com o objetivo de oferecer sólidos retornos de longo prazo para Investidores, Family Offices, Distribuidores, Empresas Imobiliárias, Gestores de Recursos, Gestores de Patrimônio e Fundos de Investimento.

1. ORIGINAÇÃO



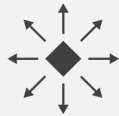
Busca por soluções de acordo com a demanda de investidores

2. ESTRUTURAÇÃO



Fundos, dívida estruturada, estruturas internacionais, entre outros

3. DISTRIBUIÇÃO



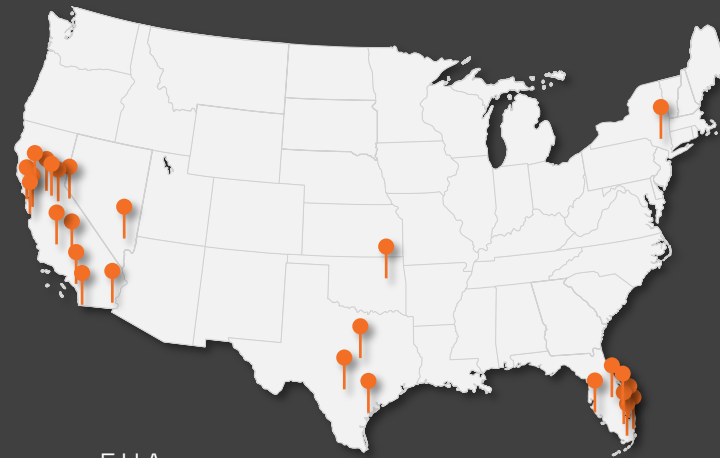
Capacidade de distribuição de produtos através de base sólida de investidores

4. GESTÃO



Gestão de Fundos de investimento no Brasil e exterior com foco imobiliário

PRESENÇA INTERNACIONAL



EUA



BRASIL

R\$
+2,8 bi

portfólio imobiliário

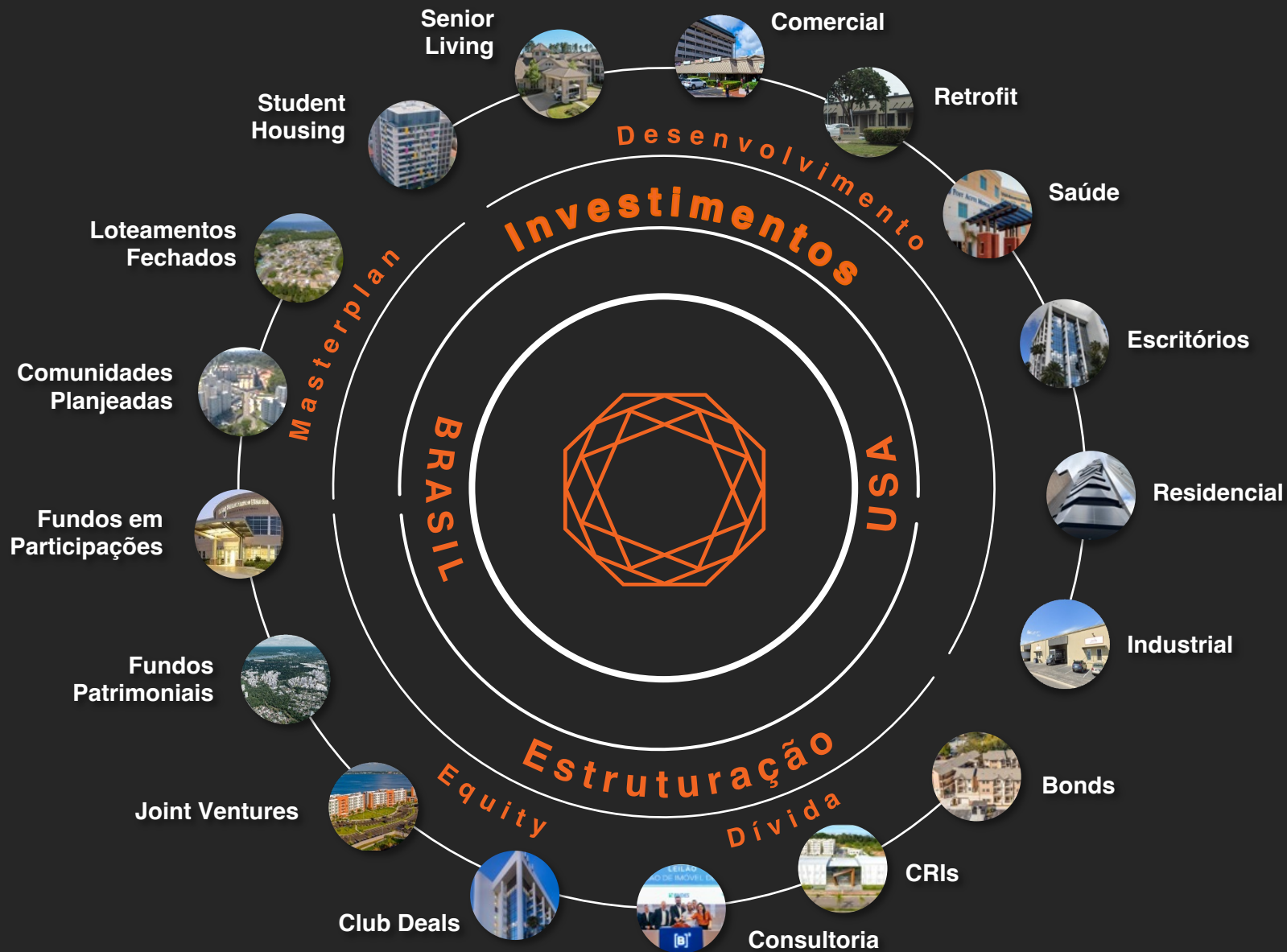
R\$
+8 bi

em transações imobiliárias

2.960.994 m²

em área sob gestão

Data base: abril/2025

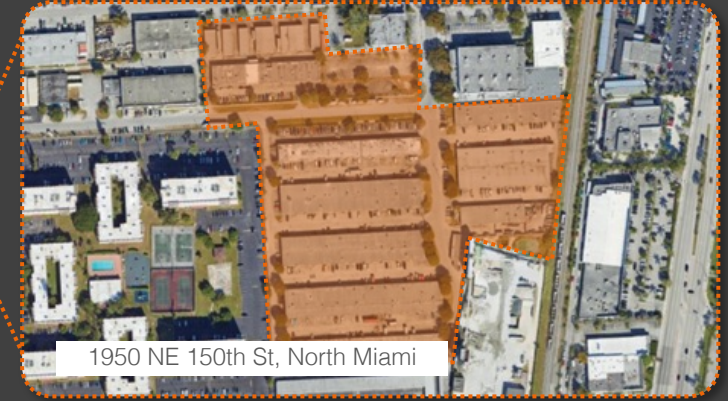
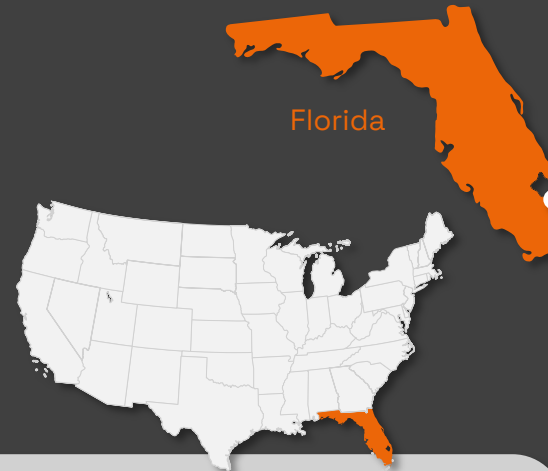


CAPACIDADE

RETROFIT

NORTH MIAMI BUSINESS PARK

O **North Miami Business Park** é um ativo no segmento de logística e *self storage*. Promovemos um *retrofit* extenso para modernização da sua fachada e é um case representativo de retorno consistente em moeda forte.



1950 NE 150th St, North Miami

Valor investido



**US\$
24 mi**

Contratos negociados



238

AQUISIÇÃO (2015)

US\$ 24,2 MM



VENDA (2019)

US\$ 34,5 MM



Crescimento de locação



32,8%

Retorno



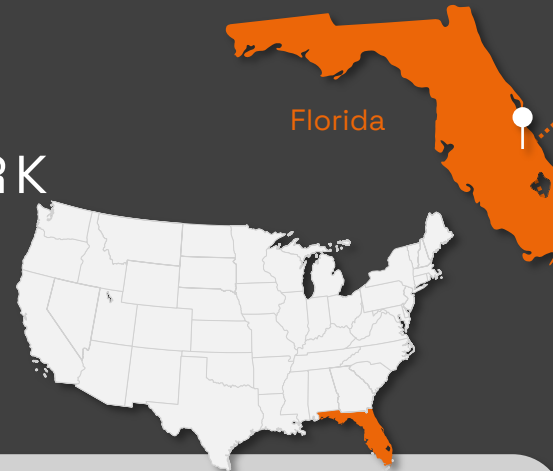
18% a.a.

CAPACIDADE

FACELIFT

ORLANDO GRANT BUSINESS PARK

O **Orlando Grant Business Park** é um ativo no segmento de logística. Passou por um leve *facelift* para modernizar sua fachada e é um case representativo de bons retornos com baixo investimento em reforma (CapEx).



Valor investido



US\$ 6 mi

Contratos negociados



17

AQUISIÇÃO (2017)

US\$ 6,1 mi



VENDA (2020)

US\$ 11,0 mi



Crescimento de locação



34%

Retorno



35% a.a.

CAPACIDADE

DESENVOLVIMENTO

SHARE BUTANTÃ

Rua M.M.D.C, 80 - Butantã, São Paulo - SP

O **Share Butantã** é um ativo no segmento de *student housing*. Desenvolvido em localização estratégica para atender ao público estudante, com uma série de comodidades e serviços.

Terreno de 1.503 m²

Empreendimento Entregue (2021)

TERRACES @NOMAD

7-9E 30th Street, New York, NY

Club Deal resultado da *joint venture* com a **Castellan Real Estate Partners** para incorporação de edifício *mixed-use* em Nova York, NY, em localização destacada, 7-9E 30th Street, 5 minutos a pé do Empire State Building.

Terreno de 326 m²

Empreendimento Entregue (2024)

TRACK RECORD transações realizadas

Valor acumulado em \$

Data base: abril/2025

Constituição do **FII Transinc** com foco para renda, com patrimônio de **R\$ 78 mi**



FII Caixa Incorporação com valor de **R\$ 500 mi**

1ª operação no EUA com aquisição do **Greenery Mall** pelo valor de **\$ 59 mi**



Aquisição do imóvel corporativo **Aventura View** na Flórida, EUA, por **\$ 42 mi**



Aquisição do **Kendall Summit Office Park** pelo valor de **\$ 40 mi**



Primeira incorporação nos EUA, em Nova York, **Terraces @NoMAD** pelo valor de **\$ 63 mi**



Aquisição do **North Miami Business Park** na Florida, EUA, pelo valor de **\$ 24 mi**



Estruturação do **CRI Ellenco** no valor de **R\$ 25 mi**

Estruturação do **CIX Flagler Healthcare Fund** no valor de **\$ 16,1 mi**



Constituição do **1º fundo** focado no segmento **residencial estudantil do Brasil, FIP Share Student Living** com captação de **R\$ 213 mi**



Estruturação do **CRI Cidade Jardim** com volume de **R\$ 60 mi**



Estruturação do **CRI INDT** com volume de **R\$ 9 mi** para viabilizar a construção do Instituto de Tecnologia



Estruturação do **CIX AHS Multifamily Income Fund** no valor de **\$ 40 mi**



Emissão do **CIX ESG Affordable Housing Bond** para financiamento de moradias populares na Califórnia, EUA, com captação de **\$ 10 mi**



Venda terreno **30 acres** em Orlando pelo valor de **\$ 4,8 mi**



Estruturação do **CRI Roldão** com o volume **R\$ 24 mi** para BTS em São Paulo/SP



Estruturação do **CRI Permuta MRV** em Manaus (AM) com Volume de **R\$ 10 mi**



Estruturação do **CRI GD Energia Solar** no volume de **R\$ 44 mi**

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

1.600
1.400
1.200
1.000
800
600
400
200
(Ano) (Milhões \$)

CIX NA MÍDIA

A CIX Capital vem sendo destaque em veículos especializados nacionais e internacionais

ECONÔMICO
Valor

NEOFEED

ESTADÃO 

B **Brazil Journal**

yahoo!finance

exame.

Pipeline

SOUTH FLORIDA
BUSINESS JOURNAL

Investing.com

Valorinveste

- 01 SOBRE A CIX CAPITAL
- 02 TESE DE INVESTIMENTO
- 03 OPORTUNIDADE
- 04 FATORES DE RISCO

CIX
CAPITAL

TESE DE INVESTIMENTO

02

O CIX Retrofit FII tem como tese a busca de ativos com valor descontado para aquisição, conversão de uso para residencial através de *retrofit* e posterior venda a um preço de venda atraente, potencializando o retorno ao tirar benefícios de incentivos adicionais conferidos pela legislação urbanística.



BAIXO CUSTO DE AQUISIÇÃO



PREÇO DE VENDA ATRAENTE PARA RESIDENCIAL



INCENTIVOS ADICIONAIS

(potencial construtivo, isenção ITBI, isenção IPTU, flexibilizações de aprovação)

TIMELINE

MERCADO IMOBILIÁRIO DO RIO DE JANEIRO



2014

Copa do Mundo

2015



2016

Olimpíadas

2017

2018

2019



2020

Pandemia



2021

Lei Reviver Centro

2022



2023

Lei Reviver Centro II

2024



2025

Momento de Aquisição

Aprovadas as leis do projeto **Reviver Centro**, que incentiva a construção de moradias na área central.

Após o Reviver Centro uma série de **empreendimentos residenciais no Centro são lançados** com boas performances de venda.

FASE OTIMISTA

Exploração do Pré-Sal e expansão da Petrobras

- Grandes obras de infraestrutura (Porto Maravilha, Vila Olímpica etc.)
- Lançamentos recordes de residenciais e comerciais.
- Valorização acentuada dos preços dos imóveis

FASE PESSIMISTA

Crise do petróleo, Lava Jato, colapso fiscal e Pandemia de COVID-19

- Demanda caiu drasticamente
- Estoques de imóveis novos e usados de médio e alto padrão aumentaram
- Queda no valor de mercado
- Forte vacância em salas comerciais recém-lançadas.
- Esvaziamento do Centro, com devolução de escritórios e estabelecimentos encerrando atividades.

FASE OTIMISTA

Lei Complementar que amplia o Reviver Centro é sancionada

Aumento dos incentivos através dos seguintes:

- Operação Interligada
- Ampliação de áreas beneficiadas
- Incentivos Fiscais

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

SOBRE O REVIVER CENTRO

As leis "Reviver Centro" de 2021 e "Reviver Centro II" de 2023 tem como objetivo incentivar a revitalização da região central da cidade. O principal mecanismo destas leis é a Operação Interligada.

OPERAÇÃO INTERLIGADA

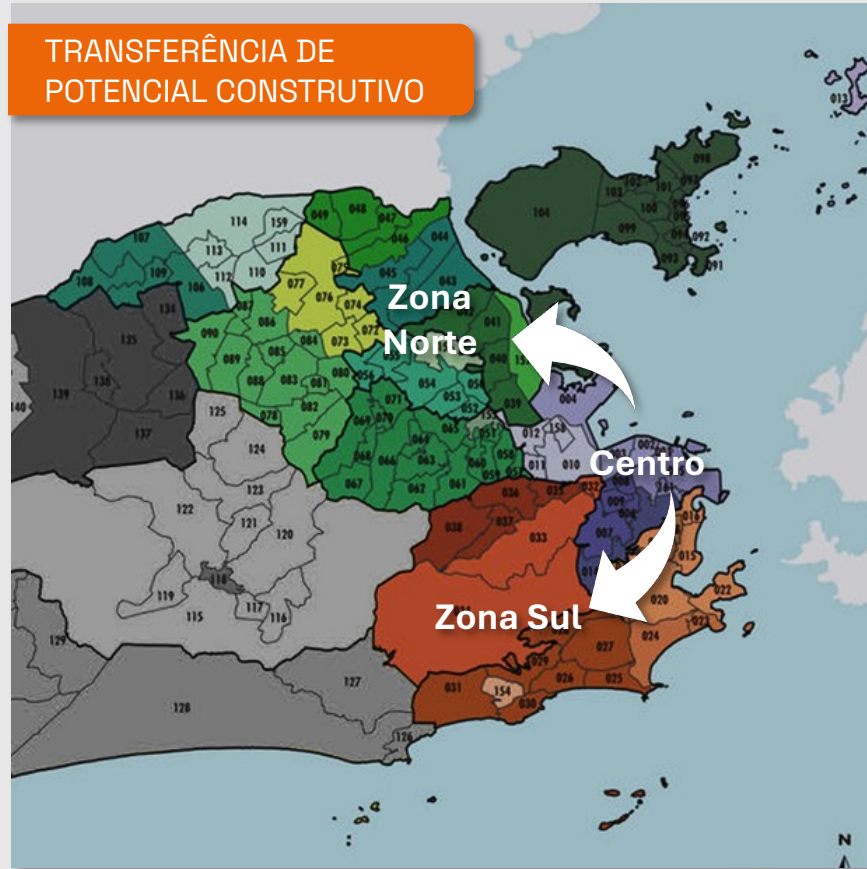
Mecanismo em que a construção ou reconversão de moradias no Centro do Rio geram **potencial construtivo, equivalente aos CEPACs** (Certificados de Potencial Adicional de Construção), que podem ser **transferidos ou vendidos**.

Áreas Beneficiadas:

- Centro - AP1

Áreas Receptoras:

- Zona Sul - AP2 (inclui bairros nobres da Zona Sul como Copacabana, Ipanema, Lagoa e Tijuca)
- Zona Norte - AP3 (predominantemente Zona Norte)



TIMELINE DO INVESTIDOR

Incentivo REVIVER CENTRO



REVIVER

CENTRO

IMPACTO ESPERADO

Revitalização:

- Aumento da população residente
- Ocupação dos imóveis
- Valorização cultural e patrimonial

Econômico:

- Geração de empregos
- Valorização Imobiliária
- Crescimento do comércio local
- Atração de novos negócios

Qualidade de vida:

- Melhor infraestrutura urbana
- Mobilidade sustentável
- Aumento de áreas residenciais

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

VOLTA DO OTIMISMO

A movimentação no mercado imobiliário do Rio de Janeiro vem sendo noticiada nos principais veículos da região:

DIÁRIO do RIO
Quem ama o Rio lê

Centro do Rio está entre os três bairros com maior volume de lançamentos e vendas do mercado imobiliário

Antes da pandemia o Centro não figurava nem entre os 15 bairros com maior volume de lançamentos ou vendas. Sucesso vem no embalo do Reviver Centro

Por **Quintina Gomes Freire** - 19 de setembro de 2024



19/SET/2024

DIÁRIO do RIO
Quem ama o Rio lê

Edifício histórico da Cinelândia também foi aposta da Brookfield e será convertido em residencial

A Brookfield já havia assinado, desde o ano passado, um contrato com uma empresa de arquitetura para desenvolver um projeto multifamiliar para o prédio

Por **Victor Serra** - 28 de novembro de 2024



28/NOV/2024

DIÁRIO do RIO
Quem ama o Rio lê

Prédio que abrigou Companhia Docas do Rio, no Centro, é vendido e vai ser residencial

Com investimento de mais de R\$ 30 milhões, edifício, de 12 andares na Rua do Acre passará por retrofit para se transformar em um residencial com 160 unidades, seguindo a tendência do Reviver Centro

Por **Raphael Fernandes** - 22 de janeiro de 2025



22/JAN/2025

O GLOBO | Rio

Edifício Mesbla, A Noite, Gate Santos Dumont... Conheça empreendimentos que podem transformar o Centro

Com o impulso do Reviver Centro e da demanda aquecida por imóveis do tipo "estúdio" e próximos ao metrô, projetos residenciais se multiplicam

Por **O GLOBO** - Rio de Janeiro
29/01/2025 12:56 - Atualizado há 4 semanas

Pouco a pouco, o Centro do Rio ganha projetos que devem mudar a cara da região. Foi vendido para virar residencial o Edifício Mesbla, como adiantou o blog Capital nesta quarta (29). O prédio será destinado ao uso para o qual foi projetado, há 91 anos — o de moradia — e é o quinto edifício com concessão e construção



29/JAN/2025

EXEMPLOS DE CASES



100% VENDIDO

CASA MAUÁ
Opportunity

+R\$55MM VGV	223 Unidades	15m² - 42m² Studios	01 Loja (116m ²)
------------------------	------------------------	---	--




+90% VENDIDO

SAL RESIDENCIAL
Progress

+R\$58MM VGV	192 Unidades	21m² - 32m² Studios	06 Lojas
------------------------	------------------------	---	--------------------

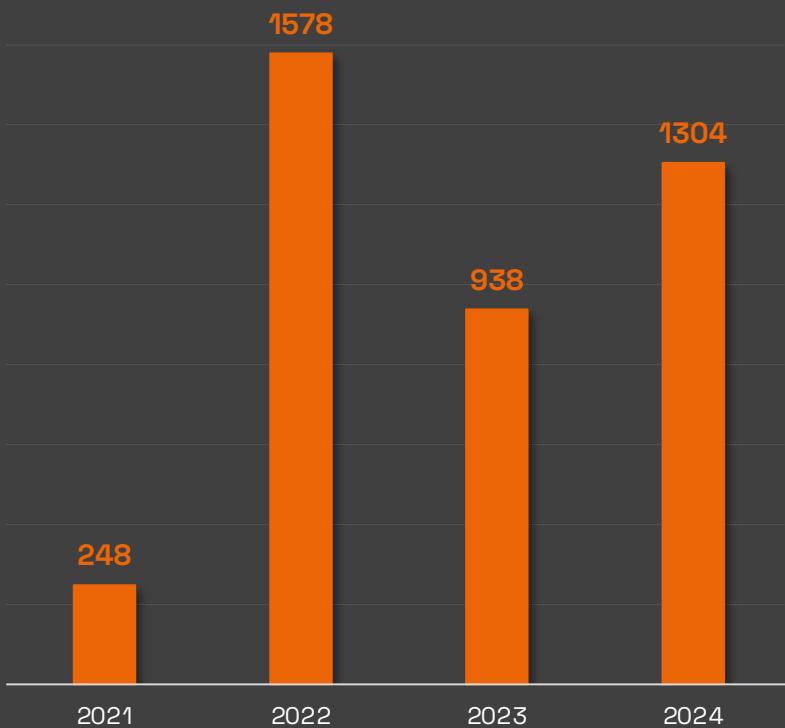


LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

PANORAMA ATUAL

O número de licenças obtidas para unidades residenciais reflete o grande potencial de requalificação do Centro do Rio de Janeiro:

LICENÇAS EMITIDAS PARA UNIDADES RESIDENCIAIS NO REVIVER CENTRO



LEI REVIVER CENTRO



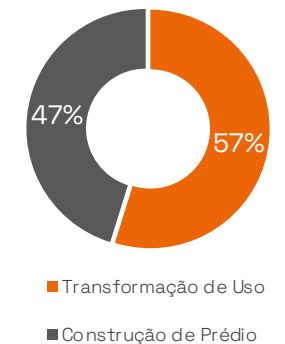
Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada na II RA, com os benefícios da LC 229/21

Ano	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m²)
Total	45	4.124	4.071	53	237.057
2021*	10	250	248	2	12.150
2022	11	1.595	1.578	17	89.524
2023	15	955	935	20	62.659
2024	8	1.318	1.304	14	72.283
2025	1	6	6		442

*Período: 07/2021 a 02/2025 Data base: 07/03/2025

Fontes: SMDU/SUBPU/GMIU - <https://desenvolvimentourbano.prefeitura.rio/informacoes-urbanisticas/relatorios-mensais-de-acompanhamento-reviver-centro/>

Unidades residenciais licenciadas por tipo



GERAÇÃO DE VALOR NA CONVERSÃO DE USO

A relação entre o custo de aquisição das unidades e o valor potencial de venda após o *retrofit* ainda demonstra um potencial retorno atrativo para o investidor.



Unidades Retrofit



Unidades Prontas



BAIXO CUSTO DE AQUISIÇÃO

Unidades prontas sendo negociadas a valores abaixo do custo de reposição.

Imóveis prontos nas mesmas condições (R\$/m²)

Mínimo	R\$ 1.043
Máximo	R\$ 5.786
Desvio Padrão	R\$ 1.400
Amostra (unidades prontas)	12

Média R\$ 3.090



POTENCIAL NA VENDA

Unidades de empreendimentos que passaram por retrofit sendo negociadas a valores em média 4x mais altos (lançamentos entre 2020 e 2024)

	Imóveis para venda pós retrofit						
	Ativo	Incorporador	Unidades	% Venda	Metragem	Valor (R\$/m ²)	
	1	Bueno Studios Lifestyle	Calçada	126	100%	31,87	R\$ 11.500
	2	Casa Mauá Residencial	Opportunity	223	100%	19,70	R\$ 12.289
	3	Enredo	Semeare	117	83%	30,44	R\$ 11.942
	4	Skylux	Tegra	322	69%	34,95	R\$ 16.886
	5	Vargas 1140	Cury	360	100%	54,45	R\$ 8.026
	6	Sal Residencial	Progress	174	90%	26,43	R\$ 11.575
	Média			90%	33,0	R\$ 12.036	

GERAÇÃO DE VALOR NA CONVERSÃO DE USO

CUSTO VS POTENCIAL RECEITA*

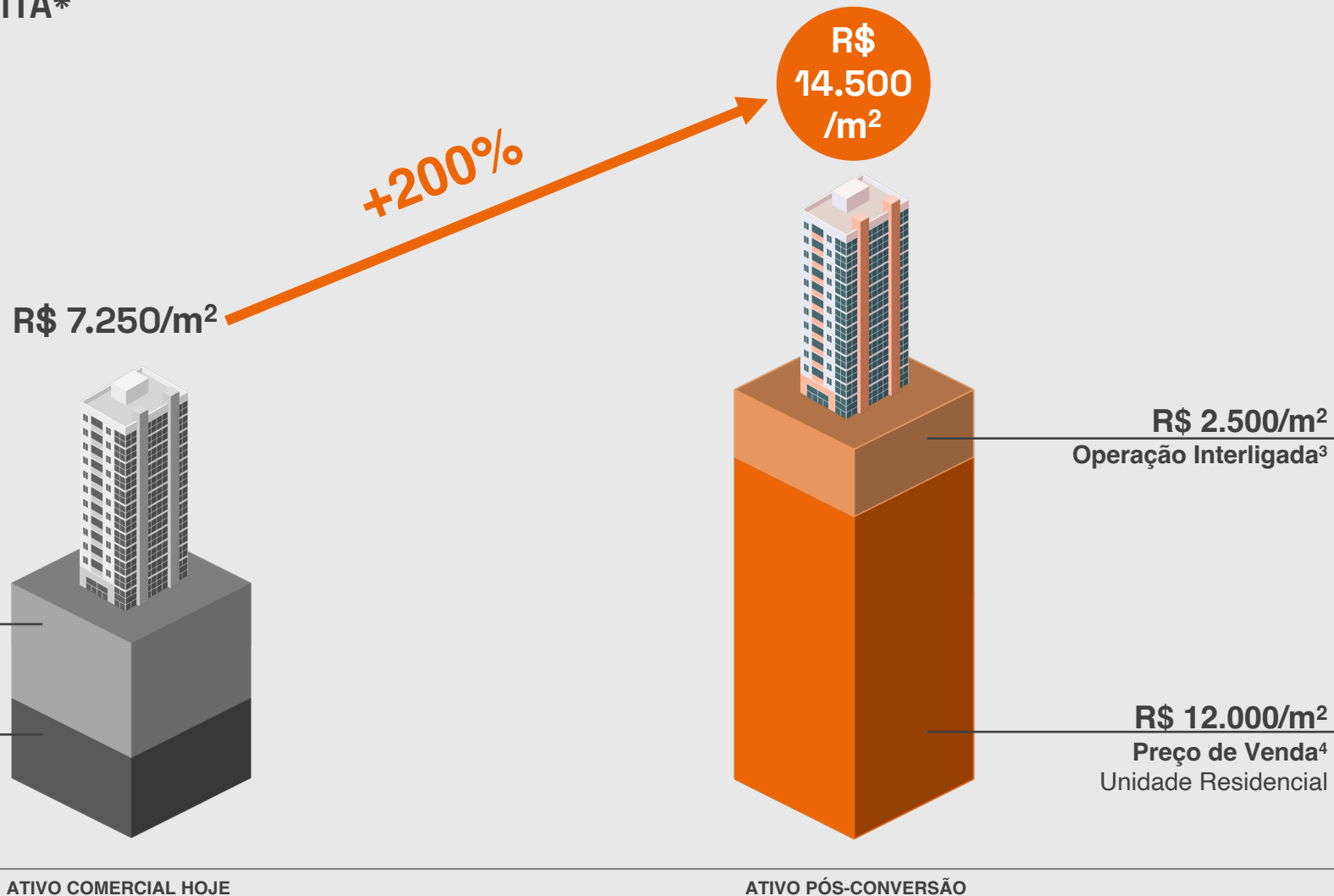
Valores de referência baseados em estudo preliminar de mercado. Os valores podem ser alterados sem aviso prévio ou justificativa.

¹Custo de Obra baseado em orçamentos de *retrofit* recebidos em 12/2024.

²Custo de Aquisição Unidade Comercial baseado em estudo proprietário da CIX Capital disponível no Data Room.

³Valor de Venda da Operação Interligada baseado em estimativas fornecidas por incorporadores da cidade do Rio de Janeiro.

⁴Preço de Venda Unidade Residencial baseado em estudo proprietário da CIX Capital disponível no Data Room.



01 SOBRE A CIX CAPITAL

02 TESE DE INVESTIMENTO

03 OPORTUNIDADE

04 FATORES DE RISCO

CIX
CAPITAL

OPORTUNIDADE

03

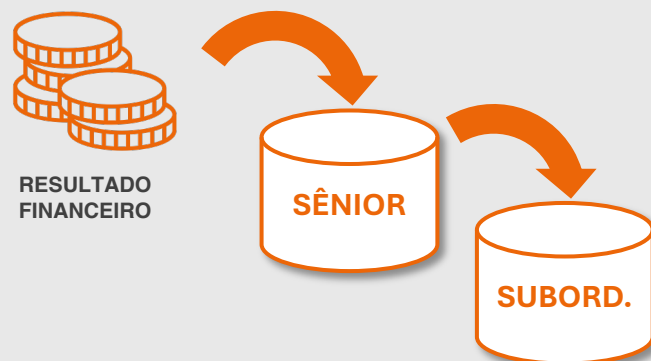
A OPORTUNIDADE

O **CIX RETROFIT FII** têm como objetivo explorar a transformação de projetos imobiliários no Centro do Rio de Janeiro, aproveitando a atual janela de aquisição de imóveis abaixo de seu custo de reposição, aliado aos benefícios para a conversão de uso promovidos com o programa **Reviver Centro** da Prefeitura do Rio de Janeiro, RJ.

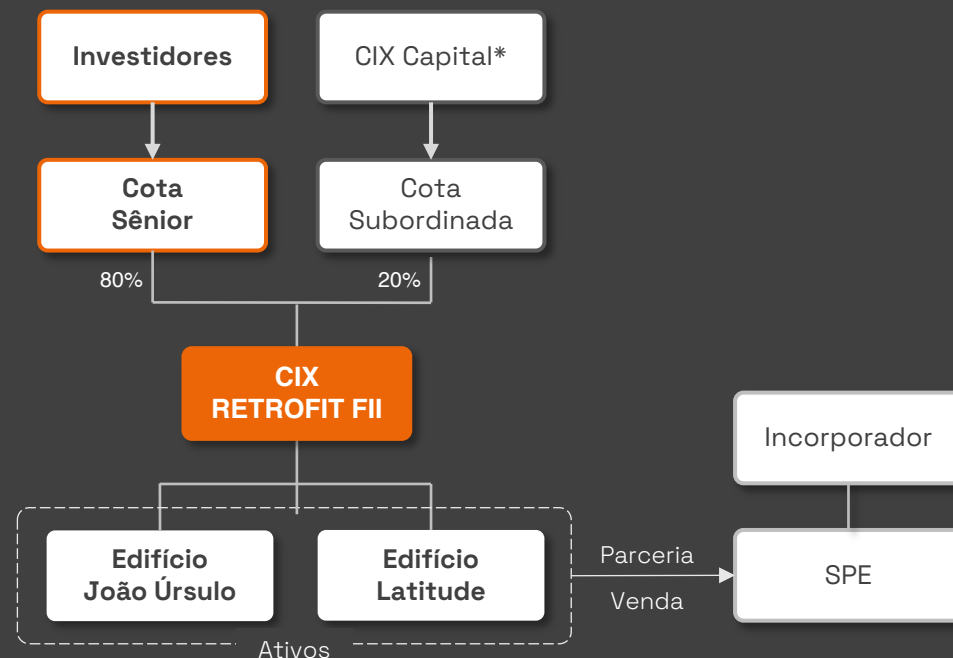
O investimento na cota sênior possui **retorno alvo de CDI + 5,0% a.a.**, contando com **subordinação de 20% (vinte por cento)**, isto é, caso o fundo tenha uma perda de até 20% do principal investido, o investidor da cota sênior **não sofrerá nenhuma perda de principal**.

CASCATA DE PRIORIDADE

Como regra de distribuição a **cota sênior terá a prioridade** nas distribuição de juros, CDI + 5,0% a.a., e amortização. A cota subordinada só começará a receber distribuições após o pagamento integral da rentabilidade alvo e devolução do principal (amortização).



ESTRUTURA



AVISO LEGAL: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos no Brasil. O Investimento não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). As informações presentes neste material podem ser baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Entenda os fatores de risco antes de realizar quaisquer investimentos. *A CIX Capital reserva o direito de vender sua participação a terceiros a qualquer tempo.

CIX
CAPITAL
Gestor

ID
Administrador

COMPASS
AVALIAÇÕES
Avaliador

CEPEDA
ADVOGADOS
Assessor Jurídico

FATORREALTY
INCORPORAÇÕES
Incorporador Parceiro

ANBIMA
Autorregulação

OS PRESTADORES DE SERVIÇO OU PARCEIROS ACIMA SÃO INDICATIVOS E SUJEITOS A ALTERAÇÃO A QUALQUER TEMPO

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PIPELINE

Consiste em **2 (dois) ativos** localizados no início da Av. Presidente Vargas, uma das principais vias do Rio de Janeiro, oferecendo acesso ao Centro Histórico e à Praça Pio X. Próximos de pontos turísticos importantes, contam com **excelente conectividade de transporte**: ônibus, metrô, trem, barcas, aeroporto e VLT.

1



EDIFÍCIO JOÃO ÚRSULO

- Localização:** Praça Pio X, nº 99
- Ano da última reforma:** 2015
- Área construída:** 8.400 m²
- Nº de pavimentos:** 13
- Zoneamento:** ZCC

2



EDIFÍCIO LATITUDE

- Localização:** Praça Pio X, nº 89
- Ano da última reforma:** 2015
- Área construída:** 4.572 m²
- Nº de pavimentos:** 13
- Zoneamento:** ZCC

AS OPORTUNIDADES AQUI APRESENTADAS SÃO PRELIMINARES E ESTÃO SUJEITAS A ALTERAÇÃO A CRITÉRIO DO GESTOR.

LOCALIZAÇÃO

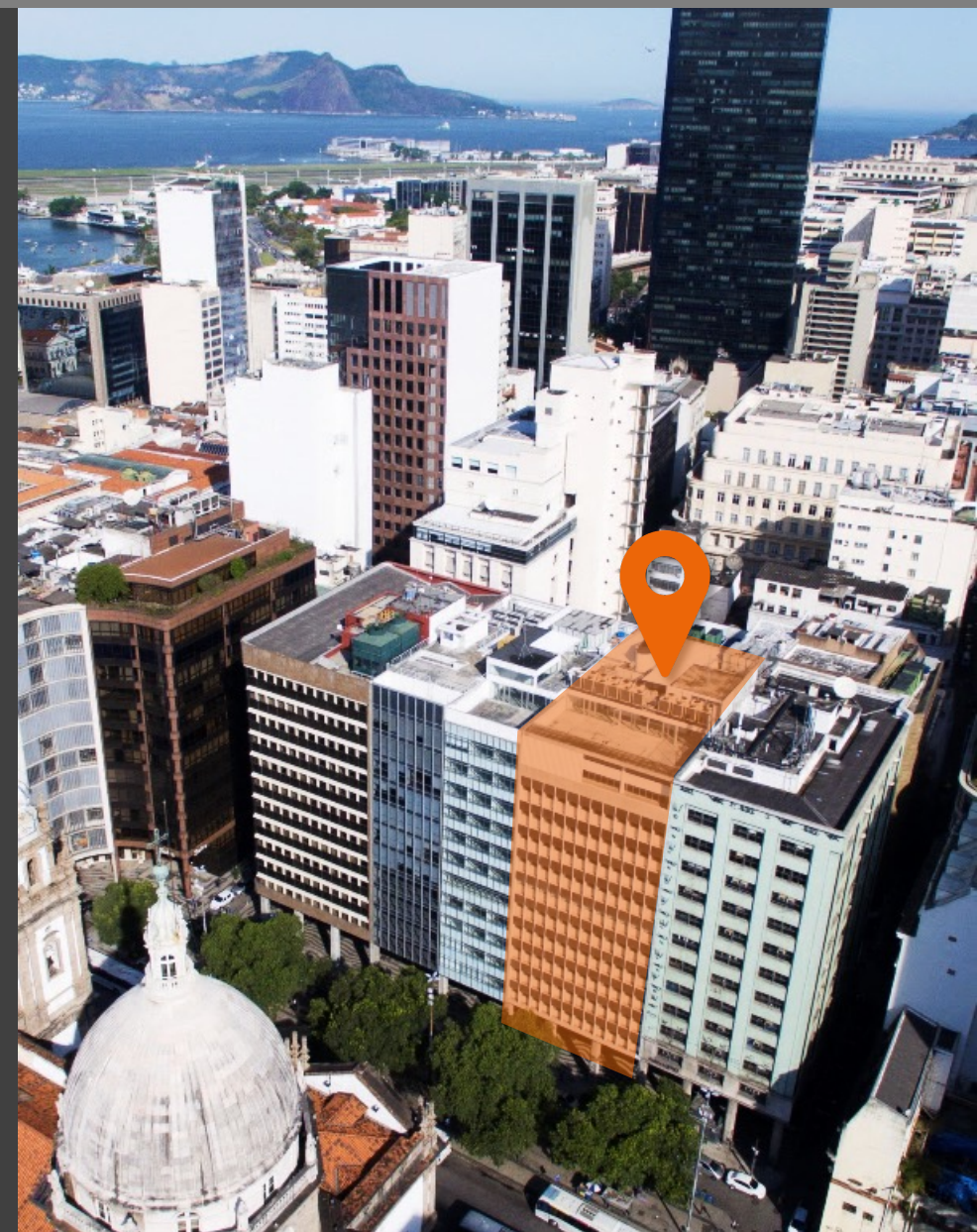
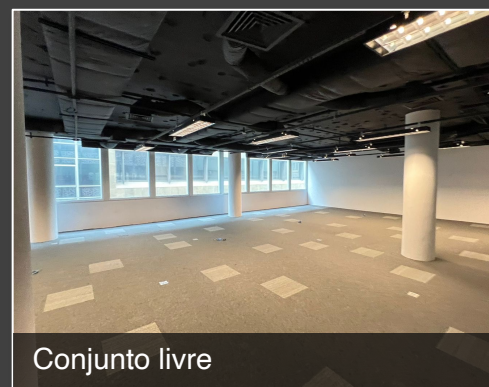


Distâncias	
Igreja da Candelária	20 m
Estação Metrô Uruguaiana	500 m
Praça XV de Novembro	950 m
Museu de Arte do Rio	650 m
Teatro Municipal	1 km
Museu do Amanhã	1,2 km
Catedral Metropolitana	1,2 km

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

EDIFÍCIO JOÃO ÚRSULO

Exemplar da arquitetura modernista do Brasil situado no coração do Rio de Janeiro, o edifício foi **projetado por Lúcio Costa, arquiteto e urbanista responsável pelo Plano Piloto de Brasília**. Os principais elementos incluem uma galeria sustentada por pilares, *brises* e duas fachadas distintas com padrões únicos de azulejaria. As fachadas estão voltadas tanto para a Praça Pio X quanto para a R. da Alfândega, com uma implantação que atravessa a quadra.



EDIFÍCIO LATITUDE

O Edifício Latitude foi projetado por Ruy Rezende e totalmente passou por *retrofit* completo. O prédio combina fachada envidraçada, lajes flexíveis e infraestrutura moderna, incluindo piso elevado e ar-condicionado central, oferecendo conforto e eficiência em um dos principais eixos empresariais da cidade. Assim como o Ed. João Úrsulo, suas fachadas estão voltadas tanto para a Praça Pio X quanto para a R. da Alfândega, numa implantação que atravessa a quadra.



PIPELINE | AQUISIÇÃO

EDIFÍCIO JOÃO ÚRSULO

Andar	Conjunto		Área Privativa
13°	Área Comum		
12°	1201	1202	563,96
11°	1101	1102	561,77
10°	1001	1002	561,77
9°	901	902	561,77
8°	801	802	576,90
7°	701	702	576,90
6°	601	602	576,90
5°	501	502	576,90
4°	401	402	576,90
3°	301	302	576,90
2°	201	202	576,90
1°	Loja A	Loja B	348,00



Aquisição/m²
(área privativa) ~R\$ 765

Área Total
(área privativa) **4.868 m²**

Área Adquirida
(excluída a loja) **77%**

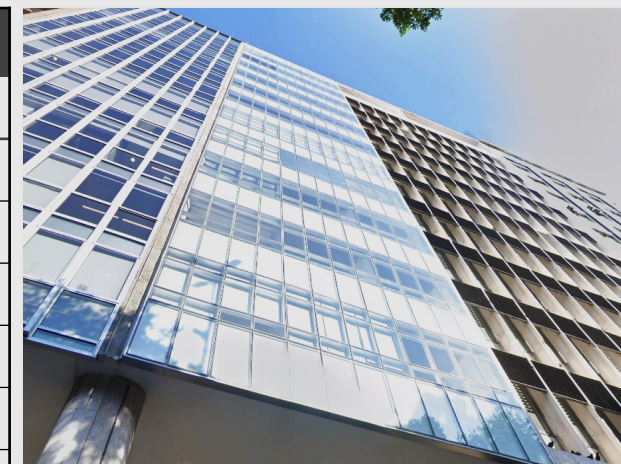
Aquisição Total **R\$ 3.727.550**

R\$ 18.838.000
Avaliação
da Aquisição

R\$ 13.054.734
Venda Forçada
da Aquisição

EDIFÍCIO LATITUDE

Andar	Conjunto					Área Privativa
13°	1301					113,15
12°	1201	1202	1203	1204	1205	273,84
11°	1101	1102	1103	1104	1105	273,84
10°	1001	1002	1003	1004	1005	273,84
9°	901	902	903	904	905	273,84
8°	801	802	803	804	805	273,84
7°	701	702	703	704	705	273,84
6°	601	602	603	604	605	273,84
5°	501	502	503	504	505	273,84
4°	401	402	403	404	405	273,84
3°	301	302	303	304	305	273,84
2°	201	202	203	204	205	273,84
1°	Loja A		Loja B		540,75	



Aquisição/m²
(área privativa) ~R\$ 982

Área Total
(área privativa) **2.249 m²**

Área Adquirida
(excluída a loja) **72%**

Aquisição Total **R\$ 2.209.140**

R\$ 5.944.000
Avaliação
da Aquisição

R\$ 4.119.192
Venda Forçada
da Aquisição

Em Aquisição Outros Proprietários

Em Aquisição Outros Proprietários

OS VALORES DE AQUISIÇÃO PODEM SER MAJORADOS OU MINORADOS NAS NEGOCIAÇÕES, A CRITÉRIO DO GESTOR.

AVISO LEGAL: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos no Brasil. O Investimento não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). As informações presentes neste material podem ser baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Entenda os fatores de risco antes de realizar quaisquer investimentos. A CIX Capital reserva o direito de vender sua participação a terceiros a qualquer tempo.

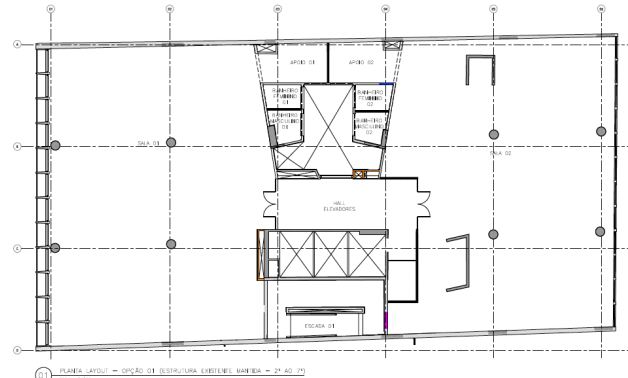
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FONTES DE RECEITA

O Fundo tem como objetivo primário vender os imóveis a incorporador parceiro em contrato forte, de compra e venda e/ou parceira, que permita ao Fundo obter renda de **3 (três) formas distintas**.

O custo para adquirir as unidades e posteriormente formalizar a venda/parceria com o incorporador é de **aproximadamente R\$ 1.000 / m² de área privativa**.

EDIFÍCIO JOÃO ÚRSULO



Hoje



Conversão

1

VENDA DO IMÓVEL REMUNERADO A 100% DO CDI

Venda do imóvel para um incorporador que garante a devolução do valor do imóvel acrescido a remuneração de 100% do CDI.

RECEITA ESPERADA
R\$ 1.400/M²

Considera a correção do valor aportado corrigido por 100% do Certificado de Depósitos Interbancários ("CDI"): 2025-14,59%, 2026 - 14,53%, 2027-13,95%, 2028-14,13%, 2029-14,21%, 2030-14,29%

2

PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (kicker)

Participação em um percentual do resultado do empreendimento (venda das unidades residenciais).

RECEITA ESPERADA
R\$ 740/m²

Valor por m² considera a participação de 23,5% do Fundo CIX Retrofit no Resultado Operacional do empreendimento pré-financiamento.

3

OPERAÇÃO INTERLIGADA (Potencial Construtivo)

Venda do potencial construtivo outorgado pela Lei Reviver Centro a incorporadores que atuam no mercado carioca, em especial na Zona Sul

RECEITA ESPERADA
R\$ 1.500 / m²

Valor por m² considera a participação de 76,5% do Fundo CIX Retrofit na venda do potencial construtivo, que foi considerado a R\$ 2.000/m².

AVISO LEGAL: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos no Brasil. O Investimento não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). As informações presentes neste material podem ser baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Entenda os fatores de risco antes de realizar quaisquer investimentos. A CIX Capital reserva o direito de vender sua participação a terceiros a qualquer tempo.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

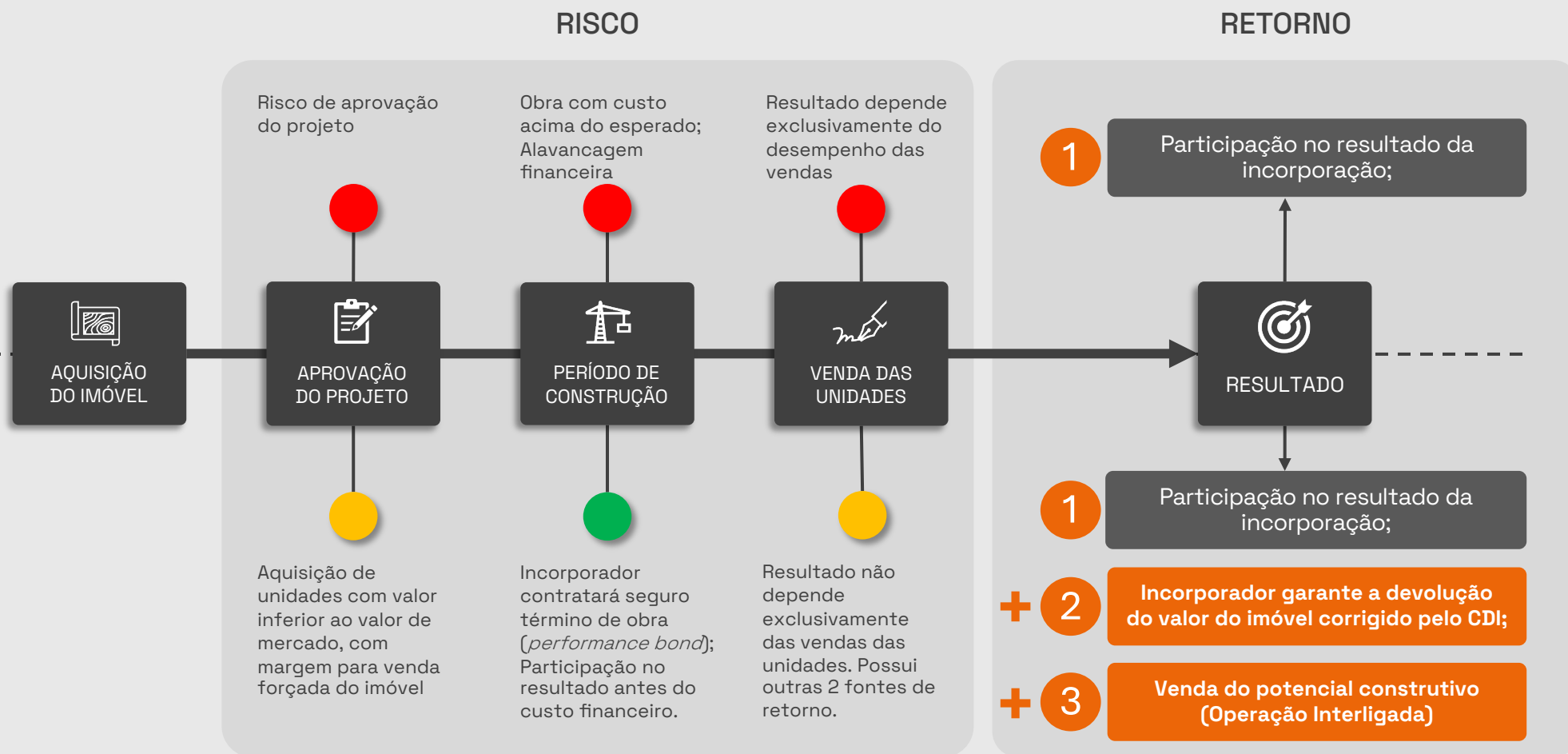
VISÃO PERMUTANTE | RISCO-RETORNO

INCORPORAÇÃO TRADICIONAL

Em uma incorporação tradicional o investidor permutante usualmente corre todos os riscos e obtém o resultado **apenas da incorporação e após o resultado financeiro.**

CIX RETROFIT FII

O modelo desenhado busca **mitigar os principais riscos** da incorporação, como risco de vendas, aprovações, legais, trabalhistas, entre outros.



CIX RETROFIT FII RL | ESTUDO DE VIABILIDADE

03 OPORTUNIDADE

USO DOS RECURSOS

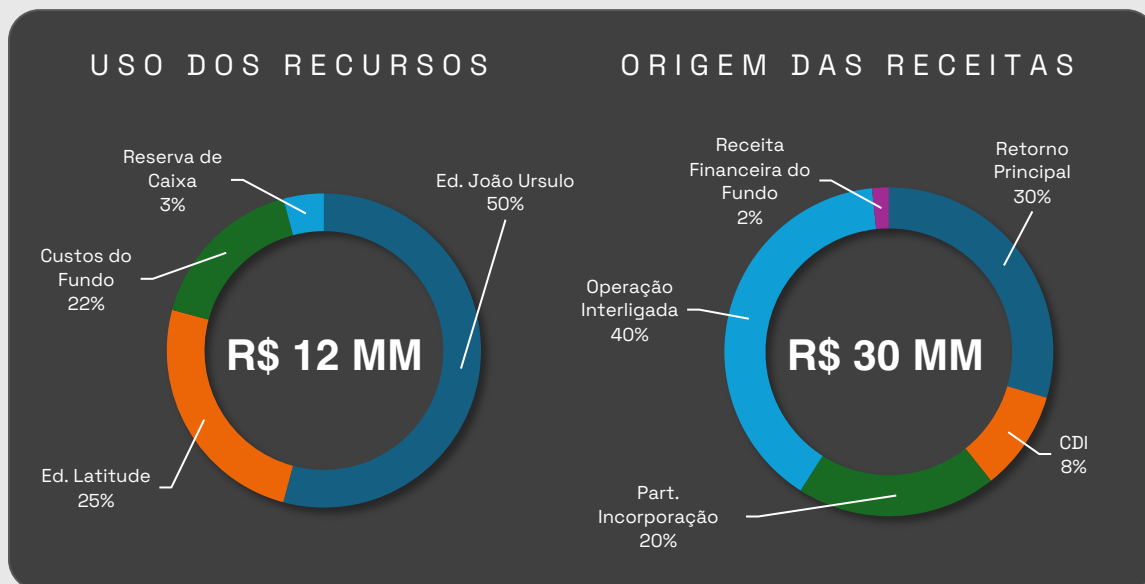
Captação*	R\$ 12.000.000
Cota Sênior	R\$ 9.600.000
Cota Subordinada	R\$ 2.400.000
Uso dos Recursos	R\$ 12.000.000
Aquisição Ed. João Úrsulo	R\$ 5.940.480
Aquisição Ed. Latitude	R\$ 2.996.127
Custos do Fundo (4 anos)	R\$ 2.654.167
Reserva de Caixa	R\$ 409.226

DRE GERENCIAL PROJETADA

Receitas	R\$ 30.108.862
Ed. João Úrsulo	R\$ 19.974.564
<i>Compra e Venda / Retorno Principal</i>	<i>R\$ 5.940.480</i>
<i>Compra e Venda / CDI</i>	<i>R\$ 1.575.843</i>
<i>Compra e Venda / Part. Incorporação</i>	<i>R\$ 4.568.337</i>
<i>Compra e Venda / Operação Interligada</i>	<i>R\$ 7.889.904</i>
Ed. Latitude	R\$ 9.414.570
<i>Compra e Venda / Retorno Principal</i>	<i>R\$ 2.996.127</i>
<i>Compra e Venda / CDI</i>	<i>R\$ 847.747</i>
<i>Compra e Venda / Part. Incorporação</i>	<i>R\$ 1.477.738</i>
<i>Compra e Venda / Operação Interligada</i>	<i>R\$ 4.092.958</i>
Receita Financeira Fundo	R\$ 719.728

Despesas	R\$ 2.654.167
Custos de Emissão do Fundo	R\$ 360.000
Taxas de Administração, Controladoria e Gestão	R\$ 2.000.000
Auditoria	R\$ 120.000
Laudo de Avaliação	R\$ 60.000
Taxas CVM, B3, ANBIMA	R\$ 97.500
Demais Custos	R\$ 16.667

Retorno **R\$ 27.454.695**



*VALORES APRESENTADOS CONSIDERAM A CAPTAÇÃO DO VALOR MÁXIMO DA OFERTA, NÃO HAVENDO GARANTIA DE QUE OS VALORES DESCRITOS SERÃO ATINGIDOS.

AVISO LEGAL: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos no Brasil. O Investimento não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). As informações presentes neste material podem ser baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Entenda os fatores de risco antes de realizar quaisquer investimentos. A CIX Capital reserva o direito de vender sua participação a terceiros a qualquer tempo.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

INCORPORADOR PARCEIRO



A Fator Realty iniciou suas atividades em 1956 e possui ampla experiência em incorporações e obras de alta complexidade. A empresa tem histórico premiado, atuando em projetos residenciais, comerciais e hospitalares.

Com sede no Rio de Janeiro, cidade onde já entregou mais de 8 mil unidades em 60 empreendimentos, opera com um modelo de negócio integrado que abrange terreno, incorporação, vendas e construção.



4 MILHÕES
DE M² CONSTRUÍDOS

Equivalentes a mais de R\$ 16 bilhões em investimentos



5,6 MILHÕES
DE M² DE LOTEAMENTOS

Com mais de R\$ 3,7 bilhões em investimentos em infraestrutura



+ 360
EMPREENDIMENTOS

Construídos, com valor de venda equivalente a R\$ 32 bilhões



14 ESTADOS
BRASILEIROS

23 cidades

REFERÊNCIA EM EMPREENDIMENTOS RETROFIT



CASE DE SUCESSO

First - Life Friendly

+65% vendido em 6 meses



+150MM
VGV (R\$)

159
Unidades

19
Pavimentos

Edifício de escritórios transformado em residencial, sendo 105 estúdios de 32 m² e 52 unidades de até 79 m²



HUMAITÁ,
RIO DE JANEIRO

INCORPORADOR PARCEIRO

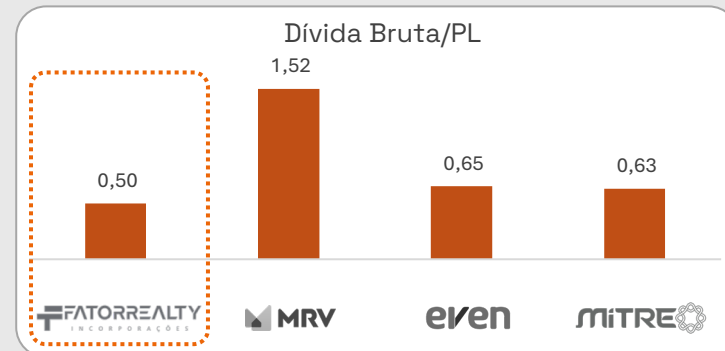
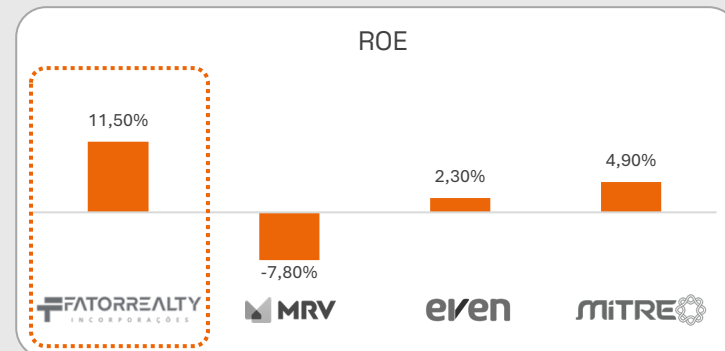
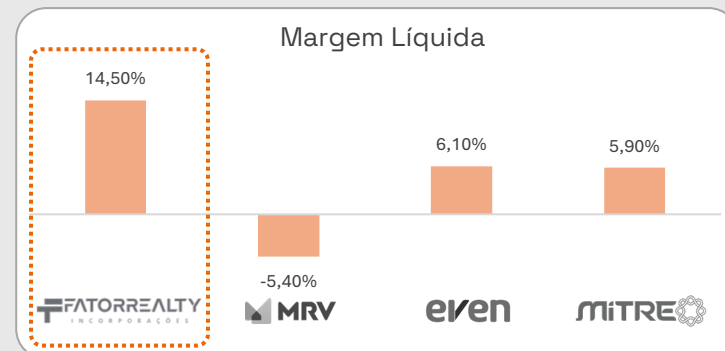
BALANÇO PATRIMONIAL

	2024	2023		2024	2023
ATIVO	416.031	382.950	PASSIVO	416.031	382.950
Ativo Circulante	251.732	247.054	Passivo Circulante	93.106	83.259
Caixa e aplicações financeiras	27.812	28.181	Empréstimos e Financiamentos	4.212	-
Contas a receber	101.200	118.401	Contas a pagar	35.331	41.556
Estoque de imóveis	107.105	93.187	Obrigações fiscais e trab.	4.820	4.792
Impostos a recuperar	2.554	2.578	Impostos e cont.	13.103	9.612
Despesas Antecipadas	1.321	1.198	Adiantamentos de clientes	35.395	27.054
Adiantamentos	11.740	3.509	Impostos diferidos	245	245
Ativo Não Circulante	164.299	135.896	Passivo Não Circulante	220.113	208.418
Contas Receber	63.516	23.053	Empréstimos e Financiamentos	46.769	-
Adiantamentos	1.659	55.352	Contas a pagar	1.646	1.745
Outros Créditos a longo prazo	95.813	53.544	Impostos e contrib.	2.991	2.920
Investimentos	2.659	2.62	Adiantamento de clientes	19.675	36.164
Imobilizado	294	960	Impostos diferidos	10.275	7.104
Intangível	358	359	Cartas de crédito	2.326	2.326
			Outros débitos de LP	129.507	118.070
			Outros passivos financeiros	6.924	40.089
			Patrimônio Líquido	102.812	91.270
			Capital Social	82.265	82.265
			Reserva de Lucros	9.005	- 1.580
			Lucro do Exercício	11.542	10.585

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

DRE	2024	2023
Receita Operacional Bruta	79.668	95.191
Impostos sobre venda	- 4.201	- 2.707
Vendas canceladas	- 10.472	- 13.824
Receita Op. Líquida	64.995	78.660
Custo de serviços	- 19.212	- 27.298
Custos de incorporação	- 17.532	- 25.046
Lucro Bruto	28.251	26.316
Despesas de vendas	- 358	- 151
SG&A	- 10.868	- 12.961
Despesas tributárias	- 1.020	- 1.488
Outras despesas	- 2.675	- 903
Depreciações e amortização	- 21	- 5
Resultado financeiro	- 346	418
Lucro antes do IR e CSLL (EBT)	12.963	11.226
IR + CSLL	- 1.421	- 642
Lucro Líquido	11.542	10.584

ANÁLISE DE INDICADORES FINANCEIROS



01 SOBRE A CIX CAPITAL

02 TESE DE INVESTIMENTO

03 OPORTUNIDADE

04 FATORES DE RISCO

CIX
CAPITAL

FATORES DE RISCO

04

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe do 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 Definitivo 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 a Classe e os Investidores estão sujeitos.

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

Os investimentos da Classe 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 Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe 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: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado. Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe, 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, PIS, COFINS, Contribuição Social, ou outros impostos e taxas que venham substituí-los, 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 n.º 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 n.º 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 n.º 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em 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 I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei n.º 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 I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei n.º 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 realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiro e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento), nos termos da Lei n.º 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 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 que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 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 sobre os prestadores de serviço essenciais 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, à Classe 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 crédito: Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário: É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem

FATORES DE RISCO

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, e (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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Propriedade das Cotas e não dos ativos: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente por ativos financeiros que se enquadram à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os referidos ativos conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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 alvo da Oferta pode ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, 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 da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação 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 obterá nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela

quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários: Caso a Gestora deixe de satisfazer as condições previstas na Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e no Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível garantir que o Fundo e/ou Classe continuará a receber o tratamento tributário destinado ao regime específico dos fundos não sujeitos à tributação periódica, considerando a hipótese prevista no capítulo de tributação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta: Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros 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 da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas e aos investimentos da Classe e 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 jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe e do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe 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, Anexo 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 à Classe e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviço ou entre a Classe e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo 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 da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado à Não Aquisição de ativos em Conflito de Interesse: A Classe poderá perder oportunidades de investimento em ativos, caso o potencial conflito de

FATORES DE RISCO

interesses na aquisição de tais ativos não seja aprovada pela Assembleia Especial de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. 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 Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

NALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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. ALÉM DISSO, QUALQUER RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO DEVE SER ENTENDIDA COMO GARANTIA DE RENATABILIDADE FUTURA.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Prorrogação do Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe: Considerando a

possibilidade de serem prorrogados os prazos de duração do Fundo e/ou da Classe, conforme previsto no Regulamento e seu Anexo, em razão da necessidade de busca por oportunidades de desinvestimento pelo Gestor, é necessário que o Cotista possua clareza quanto à possibilidade de frustração de expectativa, referente ao momento de retorno do capital investido, que poderá ser superior ao prazo de duração estipulado na constituição do Fundo e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Processo de Aquisição dos ativos da Classe: A aquisição dos ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários pela Classe, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos imobiliários, 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 imobiliários pela Classe poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira: A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos por eles detidos, 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 a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Classe não adquirir ativos: Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os seus eventuais ativos alvo, que poderão depender da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos referidos ativos alvo. A incapacidade de aquisição de ativos alvo em parte ou no todo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos da Classe existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe: Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos imobiliários podem afetar adversamente as atividades da Classe e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe e dos respectivos ativos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez: A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco

de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aporem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários da Classe: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários e os ativos financeiros da Classe, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários do e aos ativos financeiros da Classe 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 na Classe.

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 seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inicial inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o 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 Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta: Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Distribuidor, 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 devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei n.º 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei n.º 6.404, de 15 de

FATORES DE RISCO

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. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. 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: Médio

Risco de indisponibilidade 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 de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial 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 Especial de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de novas Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: A Classe, a Administradora, a Gestora e o Distribuidor não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe 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 Definitivo 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 Regulatório: A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados da Classe. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se:

(i) **Risco de alterações na legislação:** a receita da Classe poderá decorrer de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários detidos pela Classe. 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, a Classe poderá ser afetada adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas.

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 da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores: Caso nas datas de liquidação das Cotas, os Investidores não subscrevam e/ou integrem as Cotas conforme seu respectivo Compromisso de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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 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 da Classe diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional: Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor

de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar de cada 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas 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 da Classe. A Administradora, a Gestora e o Distribuidor não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 imobiliários. 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto no Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento, seu Anexo, bem como eventual apêndice, podem ser alterados sempre que tal alteração decorrer 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 ou Especial de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento, seu Anexo e eventual apêndice, poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto no Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização: Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos Investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos Fundos Investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência 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, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

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. Não podem votar nas Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia 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 regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Especial de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição: A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora: Durante a vigência da Classe e do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, 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 e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe e, por consequência, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de

pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que 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, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos a seus cotistas e, por consequência, afetando a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais: Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram 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 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 da Classe, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem da Classe 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 à Classe; 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 da Classe e 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, a Classe 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 da Classe (e, por consequência, o 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

FATORES DE RISCO

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\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais). 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 à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários detidos pela Classe. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas da Classe, que deverão arcar com eventuais perdas, observada a responsabilidade limitada dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função do registro automático na CVM e dispensa de análise prévia pela ANBIMA: A Oferta (i) é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados; (ii) será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; (iii) não foi objeto de análise prévia pela CVM nem pela ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores Qualificados todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário perante a CVM, inclusive, dentre outras questões, no que diz respeito à revisão deste Prospecto Definitivo, de forma que os Investidores Qualificados podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de alocação: A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que

interesse, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos: 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL 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.

CIX

CAPITAL

RI@CIX.CAPITAL

ED. NEW STAR

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA 2601 – 5º ANDAR – JARDIM PAULISTANO

SÃO PAULO – SP – BRASIL