

Classe, não incluindo, portanto, quaisquer despesas ou obrigações relacionadas aos ativos investidos ("Caixa Reserva"). O Caixa Reserva será equivalente ao montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou ao valor das despesas estimadas de 2 (dois) meses do Fundo e da Classe, o que for maior, e terá o objetivo de suportar despesas em caso de atraso ou inadimplência no pagamento das chamadas de capital por um ou mais cotistas e arcar com eventuais aumentos de custo do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, quando comparado ao valor inicialmente estimado. Os valores referentes ao Caixa Reserva que, temporariamente, não estiverem aplicados de acordo com este item deverão ser aplicados, pelo Administrador, em ativos e aplicações de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e da Classe, a critério do próprio Administrador.

34.1. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

#### DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

**35.** Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo, os cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo, descritos no Regulamento:

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

**Risco de Adversidade nas Condições Econômicas nos Locais Onde Estão Localizados os Ativos Imobiliários.** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores.

Se os Ativos Imobiliários não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas da Classe poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das cotas.

**Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Ativos Imobiliários.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Imobiliários poderá impactar a capacidade da Classe em alienar os Ativos



Imobiliários ou parte deles após o desenvolvimento dos Projetos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Classe e na rentabilidade das cotas.

**Depreciação do Investimento.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

**Riscos Relacionados à Liquidez.** A aplicação em cotas de uma classe de FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que as classes de FII são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

**Riscos Relativos à Rentabilidade Do Investimento.** O investimento em cotas de uma classe de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Imobiliários.

Os cotistas da Classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores recebidos pela Classe, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que a Classe poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Classe poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

**Risco Relativo à Concentração E Pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos cotistas.

**Risco de Diluição.** Na eventualidade de novas emissões da Classe, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

**Não Existência de Garantia de Eliminação De Riscos.** As aplicações realizadas no Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Risco de Patrimônio Negativo e da Responsabilidade Limitada.** Caso seja identificado patrimônio líquido negativo da Classe e não seja possível regularizar a situação por meio das medidas previstas na regulamentação vigente, poderá ser requerida a declaração judicial de insolvência da Classe. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas, aplicável no contexto de insolvência das classes de investimento, é uma inovação legal recente que ainda não passou por revisão judicial. Dessa forma, há a possibilidade de que tal regime seja contestado, desconsiderado e/ou envolva disputas judiciais;

**Riscos Tributários.** A Lei nº 8.668/1993, estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários



que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 20% (vinte por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, caso a Classe venha a ter, no mínimo, 100 (cem) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Classe e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Classe às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, a Classe apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 100 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas da Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 8.668/1993, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Classe. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias das classes de FII estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba 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 ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco Jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco das Contingências Ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe.

**Risco de Concentração da Carteira Da Classe.** A Classe destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento.

**Riscos de Crédito.** Os cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação dos Ativos Imobiliários da Classe a terceiros. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contra-partes de tais operações.

**Risco de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Imobiliários.** Caso restem recursos no caixa da Classe após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá ser realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento e no Anexo, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada da Classe.

**Risco em Função da Dispensa de Registro.** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da legislação aplicável, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que



as informações prestadas pela Classe e pelo coordenador líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Risco Institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se as classes FII. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

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

**Riscos Macroeconômicos Gerais.** A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

**36. Outros riscos:** A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

#### DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

**37.** A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

37.1. Na hipótese prevista no item 37 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

37.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022.

37.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

37.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

37.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, 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.

37.6. Deve 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

