

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO

BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.331.709/0001-15

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 09.631.542/0001-37

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04538-133, São Paulo – SP

CÓDIGO DO ATIVO DA SUBCLASSE A NA B3: 0236226SBA
Classificação ANBIMA: TIJOLO | RENDA | GESTÃO ATIVA | HOTEL
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/067, concedido em 27 de fevereiro de 2026*
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 83.000.000 (oitenta e três milhões) de cotas da subclasse A ("**Subclasse A**" e "**Cotas da Subclasse A**" ou "**Cotas**" e "**Oferta da Subclasse A**" ou "**Oferta**", respectivamente), da 1ª (primeira) emissão da classe única ("**Classe**") do **BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 65.331.709/0001-15 ("**Fundo**"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$10,00 (dez reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo) eventualmente emitido. No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas e os custos da Oferta serão arcados exclusivamente pela Classe, nos termos do Regulamento, com os recursos captados no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da subclasse C da Classe ("**Cotas da Subclasse C**" e "**Subclasse C**" e, quando em conjunto com as Cotas da Subclasse A, as cotas da subclasse B ("**Cotas da Subclasse B**"), apenas "**Subclasses de Cotas**"). A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até

R$830.000.000,00*

(oitocentos e trinta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; **(ii)** 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 do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 e autorizada a operar como distribuidor de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até R$ 207.500.000,00 (duzentos e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 20.750.000 (vinte milhões setecentas e cinquenta mil) Cotas da Subclasse A ("**Cotas do Lote Adicional**"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas da Subclasse A inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas da Subclasse A inicialmente ofertadas, totalizará a quantidade máxima de até 103.750.000 (cento e três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas da Subclasse A, equivalente ao montante máximo de até R$ 1.037.500.000,00 (um bilhão e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais).

As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 15 a 42.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo não foram analisadas pela CVM. A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos Documentos da Oferta.

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.

Este Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, conforme previsto na seção 13.1 deste Prospecto Definitivo ("Meios de Divulgação").

É admissível o recebimento de pedidos de subscrição, a partir de 06 de março de 2026. Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da oferta.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, às das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto) e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 05 DE MARÇO DE 2026.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos | Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL

NFA Negrão Ferrari advogados



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 3
2.3 Identificação do público-alvo 6
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 7
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 7
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 8
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 8

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 9

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 11
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 12
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 14

4. FATORES DE RISCO 15

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 17

5. CRONOGRAMA 43

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo 45

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 47

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 49
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 49
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) 49
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 49

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 51

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 53
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 53
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 53

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 55

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 57
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 61
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 61
8.4 Regime de distribuição 61
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 61
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 64
8.7 Formador de mercado 64



8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável 64
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 64

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 67

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 69

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 71

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 73

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 75

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 77
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 77

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 79

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM 81

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 83

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 85
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 85

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 87

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora 89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 89
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 89
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 89
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 90
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 90

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 91

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 95

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA 115
ANEXO II ESTUDO DE VIABILIDADE 163
ANEXO III INFORME ANUAL DO FUNDO 203
ANEXO IV CONSULTA DE CONFLITO 209

V006



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe única do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), a ser conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeitas ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do regulamento do Fundo e do anexo descritivo da Classe ("Regulamento" e "Anexo Descritivo", respectivamente), cujas versões vigentes foram aprovadas no *"Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada",* de 25 de fevereiro de 2026 ("Ato de Constituição"), e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Subclasse A de Emissão da Classe Única do BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e Outras Avenças",* celebrado entre a Classe, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, inscrita CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), o Coordenador Líder e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, na qualidade de gestora ("Gestora") em 27 de fevereiro de 2026 ("Contrato de Distribuição").

A Administradora, a Gestora, a Classe e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

As Cotas serão escrituradas pela Administradora ("Escriturador"). Ainda, os serviços de custódia e controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira, bem como os serviços de tesouraria e escrituração de Cotas serão prestados pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Custodiante").

Esta Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão e as demais características da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do *"Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada",* de 25 de fevereiro de 2026 ("Ato de Aprovação da Oferta"), conforme disposto no Anexo I deste Prospecto.

Modificação da Oferta

Em 05 de março de 2026, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado de modificação da Oferta ("**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**"), bem como nova versão do Prospecto Definitivo e da Lâmina, de forma a **(a)** alterar o cronograma indicativo da Oferta, previsto na seção "5.1 Cronograma" deste Prospecto Definitivo, de modo a alterar as datas de Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, do Procedimento de Alocação e de Liquidação da Oferta, inclusive o estudo de viabilidade para atualizar o cronograma da Oferta, bem com incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e a nova divulgação do Prospecto e da Lâmina; **(b)** informar que a oferta das cotas da subclasse B não será realizada neste momento; e **(c)** corrigir o endereço de e-mail de contato da Gestora disponível na seção "14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora" deste Prospecto. Referidas divulgações foram realizadas nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

Tendo em vista que Período de Coleta de Intenções de Investimento não teve início até a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, não haverá abertura de período de desistência para os Investidores, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160.

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 da Classe: (i) são emitidas em série única, observada a existência de, inicialmente, 3 (três) diferentes subclasses e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferenciando-se, as Subclasses de Cotas, exclusivamente, quanto ao ambiente de negociação, pagamento de taxa de performance, prazo de duração e à preferência no pagamento de rendimentos, amortização e resgates, na forma prevista no Apêndice A, no Apêndice B e no Apêndice C do 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 rentabilidades alvo, conforme aplicável, prevista no 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), salvo se renunciado pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas; (viii) cada cota corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo 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.

As Cotas da Subclasse A e as Cotas da Subclasse B serão denominadas em conjunto como "Cotas das Subclasses "ex" C".

A Oferta será composta somente pela Oferta da Subclasse A. A alocação das Cotas, pelo Coordenador Líder, em Cotas da Subclasse A observará, em todos os casos, o Público-Alvo da Oferta da Subclasse A.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo e/ou da Classe ("Assembleia de Cotistas"), observado o disposto na Resolução CVM 175, em especial o seu Anexo Normativo III, no Regulamento e em seu Anexo Descritivo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

Sem prejuízo do disposto nos itens "(i)" e "(viii)" acima, não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à Classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, 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.

As Cotas da Subclasse A têm as seguintes vantagens e restrições:

(i) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo e/ou da Classe, até o final do prazo de duração das Cotas da Subclasse A, sendo que os cotistas detentores de Cotas da Subclasse A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas da Subclasse B e às Cotas da Subclasse C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A (conforme abaixo definido);

(ii) no caso de alienação dos Imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os cotistas detentores de Cotas da Subclasse A farão jus ao recebimento da rentabilidade adicional equivalente a 10% (dez por cento) do valor correspondente a diferença entre o valor do custo atualizado do Imóvel, que inclui, sem limitação, o custo de aquisição, o custo de construção, eventuais benfeitorias, a contratação de prestadores de serviço e demais despesas, e o valor de venda dos Imóveis, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação ("Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A"); observado que somente será devida tal Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A no caso de liquidação e/ou dissolução da Classe, e desde que observada a ordem de pagamentos descrita no item 7.3 do Anexo Descritivo; contudo, não será devida a Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A no caso de da taxa interna de retorno das Cotas da Subclasse C ser negativa, calculada com base em todos os aportes e recebimentos feitos pelas Cotas da Subclasse C, descontados pagamento de todas as despesas da Classe, o pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, do pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B e a Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A ("Taxa Interna de Retorno Cotas da Subclasse C"), nos termos do item 7.3 do Anexo Descritivo;

(iii) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo Descritivo, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7. do Anexo Descritivo, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo Descritivo;



(iv) a Classe buscará atingir, para as Cotas da Subclasse A, uma rentabilidade equivalente a 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas da Subclasse A ("Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A") corrigido com periodicidade no máximo mensal pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a primeira data de integralização das Cotas da Subclasse A ("Atualização Monetária das Cotas da Subclasse A", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A, simplesmente "Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A"), sendo que, em caso de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas da Subclasse A, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, a partir da data do respectivo pagamento. A Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A é líquida de todos os encargos da Classe;

(v) para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas da Subclasse A, rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse A atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A; e

(vi) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A deverão ser pagos aos detentores de Cotas da Subclasse A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas da Subclasse A será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de cotas da Classe, incluindo os custos da primeira emissão de Cotas da Subclasse C e primeira emissão das Cotas da Subclasse A, serão arcados exclusivamente com os recursos captados com distribuição da primeira emissão de Cotas da Subclasse C da Classe.

A oferta das cotas da subclasse B não será realizada neste momento.

As Cotas da Subclasse B têm as seguintes vantagens e restrições:

(i) subordinam-se às Cotas da Subclasse A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto no Regulamento;

(ii) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo e/ou da Classe, até o final do prazo de duração das Cotas da Subclasse B e os cotistas detentores de Cotas da Subclasse B terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas da Subclasse C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B;

(iii) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo Descritivo, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7. do Anexo Descritivo, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo Descritivo;

(iv) a Classe buscará atingir, para as Cotas da Subclasse B, uma rentabilidade equivalente a 8,1% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas da Subclasse B ("Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B") corrigido com periodicidade no máximo mensal pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a primeira data aquisição de um Ativo Alvo pela Classe ("Atualização Monetária das Cotas da Subclasse B", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B, simplesmente "Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B"), sendo que, em caso de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas da Subclasse B, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B, a partir da data do respectivo pagamento. A Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B é bruta de forma que a referida rentabilidade poderá ser, a exclusivo critério do Gestor, reduzida dos encargos da Classe;



(v) para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas da Subclasse B, rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse B atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B; e

(vi) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B deverão ser pagos aos detentores de Cotas da Subclasse B de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse B não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas da Subclasse B será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

As Cotas da Subclasse C têm as seguintes vantagens e restrições:

(i) subordinam-se às Cotas da Subclasse A e às Cotas da Subclasse B para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto no Regulamento;

(ii) não há rentabilidade esperada para as Cotas da Subclasse C, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento integral dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A e das Cotas da Subclasse B, observados os procedimentos descritos no Regulamento;

(iii) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo Descritivo, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7 do Anexo Descritivo, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo Descritivo; e

(iv) caso os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A e os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B sejam superados em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas da Subclasse C, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Regulamento.

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), desde que cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento em Cotas da Classe; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir na Classe; e (iii) enquanto as Cotas da Classe estiverem sendo negociadas no mercado de balcão organizado, sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a alíquota zero para fins de pagamento de amortizações de cotas da Classe, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Investidores Qualificados" ou "Investidores da Subclasse A" ou "Investidores", "Lei nº 11.033" e "Público-Alvo da Oferta da Subclasse A" respectivamente).

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

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 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 das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários,



operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, 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 modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, e que se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação"), 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Cota objeto da Emissão, possui preço unitário de emissão de R$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, tendo em vista tratar-se da primeira emissão de Cotas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

O valor necessário para arcar com os custos e despesas de eventual oferta pública de cotas do respectivo Investidor (desde que seja necessária oferta pública para captar os recursos para as referidas subscrições e integralizações), incluindo o comissionamento do(s) respectivo(s) coordenador(es), nos termos do item 11.2 deste Prospecto e da alínea "a" do inciso XIV do artigo 117 da Resolução CVM 175, será arcado exclusivamente pela Classe, nos termos do Regulamento, com os recursos captados no âmbito da oferta pública de distribuição primária das Cotas da Subclasse C.



2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$ 830.000.000,00 (oitocentos e trinta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta").

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas da Subclasse A inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, as Cotas da Subclasse A inicialmente ofertadas poderão ser acrescidas em até 20.750.000 (vinte milhões setecentas e cinquenta mil) Cotas da Subclasse A ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 207.500.000,00 (duzentos e sete milhões e quinhentos mil reais), que, somado à quantidade de Cotas da Subclasse A inicialmente ofertada, totalizará até 103.750.000 (cento e três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas da Subclasse A , equivalente a até R$ 1.037.500.000,00 (um bilhão e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas da Subclasse A inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas da Subclasse A inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) com base no Preço de Emissão, equivalente a 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, 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 artigo 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 Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta"), conforme o caso. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados.

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

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

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 83.000.000 (oitenta e três milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. A definição da quantidade final de Cotas será realizada no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sendo certo que a Oferta da Subclasse A não será em sistema de vasos comunicantes com a oferta pública das Cotas da Subclasse C as quais serão objeto de oferta independente.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários hoteleiros prontos e construídos voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive, mas não exclusivamente, por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) investimento nos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido); (iv) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação; e (v) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Observada a política de investimentos da Classe prevista no Anexo Descritivo, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, **de forma ativa e discricionária pela Gestora ou pela Administradora, sob recomendação da Gestora**, e observados os limites de concentração previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos Imóveis, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários" e, em conjunto com os Imóveis, doravante denominados simplesmente os "Ativos-Alvo"): (i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo propósito específico seja o investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre os Imóveis; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira da Classe ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e cujo propósito consista preponderantemente no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (vii) certificados de recebíveis imobiliários que contem com garantia real imobiliária de Imóveis ou cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta à Classe a participação nos resultados dos Imóveis, e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, observado o limite fixado na Resolução CVM 175 ("Ativos de Liquidez").

A aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos Alvo encontra-se em fase de análise pela Administradora e pela Gestora, e ocorrerá ao longo do Prazo de Duração da Classe.

Sem prejuízo da discricionaridade da Gestora do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** de potenciais ativos alvo da Oferta, é atualmente composto pelos seguintes Ativos Alvo, conforme Política de Investimentos prevista no Regulamento:

Hotel	Cidade	Endereço
Fasano Itaim	São Paulo (SP)	R. Pedroso Alvarenga, 706
Pullman Guarulhos	Guarulhos (SP)	Rod. Hélio Smidt, S/N
Fairmont Copacabana	Rio de Janeiro (RJ)	Av. Atlântica, 4240

Não obstante, na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da oferta, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada.



NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, NOS ATIVOS DESCRITOS NESTE PROSPECTO, E QUE OS INVESTIMENTOS EM TAIS ATIVOS, CASO EFETIVADOS, SERÃO REALIZADOS NA FORMA DESCRITA NESTE PROSPECTO. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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

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

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

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA E/OU PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

Nos termos do Regulamento, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, é vedado à Administradora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados na alínea b do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor de determinado ativo imobiliário.

No caso da aplicação em ativos que configurem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, a Classe poderá realizar tais aplicações respeitados os critérios aprovados na AGE de Conflito de Interesses (conforme definida abaixo).

Consulta de Conflito

Considerando que o pipeline descrito no item 3.1 acima contém Ativos Alvo eventualmente detidos por partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora, caracterizando uma situação de potencial conflito de interesses nos termos acima, após o encerramento com sucesso da Oferta e a divulgação do Anúncio de Encerramento, e antes do seu investimento pela Classe, a Administradora convocará uma assembleia geral, por meio de consulta formal, visando aprovar a aquisição e a futura alienação, pela Classe, dos seguintes Ativos Alvo que tenham como contraparte, veículos de investimento geridos e/ou administrados



pela Administradora e pela Gestora, em potencial situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("**Ativos Conflitados**" e "**Operações Conflitadas**"): (i) Fasano Itaim; (ii) Fairmont Copacabana; e (iii) Pullman Guarulhos.

Dessa forma, a potencial aquisição e futura alienação de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. Após o encerramento da Oferta, a Administradora enviará aos Investidores uma convocação para a realização de assembleia geral de Cotistas, por meio de consulta formal, nos termos do **Anexo IV** deste Prospecto, visando a aprovação da aquisição, pela Classe, dos Ativos Conflitados com os recursos adquiridos por meio da Oferta, observado o quórum previsto no Anexo I ao Regulamento e nos termos do artigo 31 e do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("**Consulta de Conflito**").

Adicionalmente à aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados, os Cotistas poderão aprovar na mesma assembleia, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realização de operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) aquisição de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução da CVM 175.

Ainda, será objeto de aprovação prévia e específica em assembleia geral de Cotistas, a contratação, pela Classe, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, da Administradora, parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução da CVM 175.

A aprovação da aquisição de ativos de gestão de caixa e liquidez e de formador de mercado em situação de conflito de interesses nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas da Classe, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, nos termos previstos na Consulta de Conflito, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta poderão, por meio digital, manifestar sua orientação de voto à Administradora, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações constantes da Consulta de Conflito.

O procedimento de consulta formal referida acima poderá conter, ainda, outros temas a serem deliberados pelos Cotistas.

O exercício do direito de voto na forma acima será facultativo e está sob condição suspensiva, conforme o Código Civil, de o respectivo Investidor se tornar efetivamente Cotista da Classe, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021 CVM/SRE. Caso formalizado o voto pelo Investidor na forma do **Anexo IV** deste Prospecto, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o prazo estipulado na Consulta de Conflito para envio dos votos pelos Cotistas, mediante voto proferido pela plataforma "Portal de Assembleias".

A Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos os critérios listados na Consulta de Conflito, de Ativos Conflitados.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir de Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia geral de Cotistas, e caso haja recursos na Classe para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo e no seu respectivo Anexo Descritivo.

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



Na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não possuía aplicações em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS CONFLITADOS" E "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" CONSTANTE NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO.

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

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe, visando a aquisição dos Ativos-Alvo, observado que, a critério da Gestora, a Classe poderá buscar outros meios para obtenção de recursos para a composição do portfólio da Classe, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pela Classe no futuro.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE REALIZAR A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DESCRITOS NESTE PROSPECTO OU DE OBSERVAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

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 Fundo Garantidor de Créditos - FGC**.**



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

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

Os investimentos do Fundo e 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 Fundo, Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo e à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo, na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo e 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 atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe poderá investir em um único Imóvel ou em poucos Imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário ou do locatário do Imóvel em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco da Classe não ser capaz de alienar os ativos integrantes da carteira previamente ao encerramento do prazo de duração da Subclasse A

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, e possui prazo de duração determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse A, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento. Sem prejuízo, (i) a Subclasse A terá prazo de duração de (i.a) 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse A, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento; e/ou (i.b) período maior, mediante deliberação em assembleia especial de cotistas. Ao fim do prazo de duração das Cotas da Subclasse A, a Subclasse A será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo Descritivo do Regulamento. Ao fim do prazo de duração das Cotas da Subclasse A, a Subclasse A será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo Descritivo do Regulamento. Nesse sentido, a Classe poderá não ser capaz de alienar os ativos integrantes de seu patrimônio previamente à liquidação da Subclasse A, de forma que aos Cotistas poderão ser entregues os ativos diretamente, na proporção da participação de cada um deles, quando da liquidação da Subclasse A. Nessa hipótese, o Cotista poderá encontrar dificuldades para alienar tais ativos entregues pela Classe ou para administrar/cobrar os valores devidos pelos respectivos devedores decorrentes dos ativos, comprometendo assim a sua liquidez e sua rentabilidade, o que poderá acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas, ou ainda terem que conferir prazo adicional para a alienação dos ativos pela Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo e a Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo e a Classe desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das



tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo e da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo e da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo e a Classe utilizassem deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo e a Classe estão exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os demais Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda dos Ativos-Alvo ou de quaisquer Imóveis da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, da Classe do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo e da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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 foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo e à Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que



compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Os Imóveis ou Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo e pela Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo e a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo e da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e da Classe. Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo e da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos Imóveis do Fundo e da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos Imóveis do Fundo e da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóvel do Fundo e da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis do Fundo e da Classe estão localizados. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo e da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos Ativos-Alvo

O Fundo e a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que componham a carteira do Fundo e da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo e da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo e da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo e da Classe estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo e a Classe poderão: **(i)** ter reduzida a sua rentabilidade, **(ii)** sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou **(iii)** ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior



As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de inexistência de garantia de rentabilidade das Cotas

A Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, Rentabilidade Adicional Cotas da Subclasse A, a Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B, Rentabilidade Adicional Cotas da Subclasse B e o Benchmark das Cotas da Subclasse C, conforme descritos no Regulamento, referem-se a um objetivo de rentabilização das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B ou das Cotas da Subclasse C, conforme aplicável, em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Estes parâmetros não representam promessa ou garantia mínima de rentabilidade ou isenção de riscos para os respectivos cotistas.

Caso os ativos da Classe não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B ou Cotasda Subclasse B, com base nos parâmetros mencionados, a rentabilidade dos detentores de Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B ou Cotas da Subclasse C será inferior às metas indicadas nos respectivos apêndices das subclasses.

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 e da Classe, 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 integrantes da carteira da Classe podem 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 relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Os Investidores deverão considerar, ainda, o público-alvo da respectiva Subclasse de Cotas, sendo que as negociações deverão observar o respectivo público-alvo, observado o disposto no Regulamento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

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, como a reforma tributária do consumo, instituída pela Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, conforme explicado adiante, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, § 1º, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de



rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Em relação à reforma tributária, o risco tributário também engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, incluindo mas não se limitando àqueles introduzidos pela Lei Complementar nº 214/2025 – o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços ("CBS") –, diversamente do cenário 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.

Ainda em relação à reforma tributária sobre o consumo, o Projeto de Lei nº 68 (PLP 68/2024, que originou a LC 214/2025) previa a exclusão dos fundos de investimentos imobiliários como contribuintes do IBS e CBS, com exceção daqueles que (i) não obedecessem às regras previstas para a isenção do IR sobre os rendimentos recebidos pelos Cotistas, constantes do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033; e (ii) estivessem sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779. Esse dispositivo, no entanto, foi vetado pela presidência da República, quando da conversão do projeto na Lei Complementar nº 214/2025. Diante disso e com base na atual redação da referida lei complementar, os fundos de investimentos imobiliários podem ser contribuintes do IBS e CBS sobre suas operações imobiliárias, exceto se o Congresso oportunamente derrubar o veto.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. 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 o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo e 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 e da Classe. 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, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo e da Classe 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 aos Cotistas e aos investimentos do Fundo e 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 relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos

A Classe poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo

Os Ativos-Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo e a Classe podem sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos-Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e da Classe pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Aumento dos Custos de Construção

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo e a Classe poderão contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo e a Classe terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia 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 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 e pela Classe, de Imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a elas 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 ou pessoas a elas ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de Imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora 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, pelo Fundo e 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 de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pela Classe é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Considerando que o pipeline descrito no item 3.1 deste Prospecto contém Ativos Alvo eventualmente detidos por partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora, caracterizando uma situação de potencial conflito de interesses nos termos acima, após o encerramento com sucesso da Oferta e a divulgação do Anúncio de Encerramento, e antes do seu investimento pela Classe, a Administradora convocará uma assembleia geral por meio de consulta formal, visando aprovar a aquisição e a futura alienação, pela Classe, dos Ativos Conflitados. Dessa forma, a potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, por meio de consulta formal, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Anexo I ao Regulamento e nos termos do artigo 31 e do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, nos termos previstos na Consulta de Conflito. Adicionalmente à aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados, os Cotistas poderão aprovar na mesma assembleia, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realização de operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) aquisição de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução da CVM 175. Ainda, será objeto de aprovação prévia e específica em assembleia geral de Cotistas, a contratação, pela Classe, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, da Administradora, parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução da CVM 175. A aprovação da aquisição de ativos de gestão de caixa e liquidez e de formador de mercado em situação de conflito de interesses nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas da Classe, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável.

Para maiores informações sobre a aprovação de Conflito de Interesses, vide Seção "Consulta de Conflito", na página 12 deste Prospecto Definitivo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. 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: Maior

Riscos Regulatórios

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 do Fundo e da Classe. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo e da Classe decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo e a Classe poderão ser afetados adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas; e

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo e pela Classe:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo e da Classe, o que poderá fazer com que o Fundo e a Classe não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou da Classe e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo e à Classe;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor ("Lei de Locação"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser



pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas e, consequentemente, dos Cotistas;

(iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos-Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) quanto ao setor: a depender do setor, as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de sujeição dos Ativos-Alvo do Fundo e da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no Imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo e a Classe estão sujeitos a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos Imóveis.

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, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não



prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao Imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo e/ou a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo e/ou a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo e/ou 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, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, esta poderá 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-Alvo e aos Ativos de Liquidez não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros 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 do Fundo e 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

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: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelo assessor legal do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que poderá ser conduzida por assessor legal a ser contratado pelo Fundo e pela Classe) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo. A não aquisição dos Ativos-Alvo em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de



Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e da Classe e, consequentemente, dos Cotistas. Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e da Classe também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item 11.1 deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro ordinário da Oferta na CVM (e mantidas até a Data de Liquidação) ou até a Data de Liquidação, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 desde Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 11.1 da seção "11. Contrato de distribuição", na página 77 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associado à locação e venda de Imóveis

A atuação do Fundo e da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de Imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo e da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos-Alvo que integram o seu patrimônio. Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou Imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos Imóveis detidos pelo Fundo e pela Classe em determinada localidade), 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, o Fundo e a Classe poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Não Aprovação de Aquisição de Ativos Conflitados

Caso a aquisição dos Ativos Conflitados não seja aprovada pelos Cotistas na Consulta de Conflito, a Classe poderá não encontrar ativos semelhantes aos referidos Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez e irá destinar os recursos da Oferta para a aquisição de outros Ativos-Alvo durante o prazo de duração da Subclasse A, observada a Política de Investimento, de forma que a Classe e os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais relevantes.

Para maiores informações sobre a aprovação de Conflito de Interesses, vide Seção 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", na página 12 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvo do Fundo e da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo e da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco 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 aumento de patrimônio 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 e da Classe estará condicionada aos ativos imobiliários que a Classe 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 encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, 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

Risco de regularidade dos Imóveis

O Fundo e a Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo, à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo e Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo e da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e da Classe e o valor de negociação das Cotas.

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 Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto 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 e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os Imóveis podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

Os Ativos-Alvo podem apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do Imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza propter rem dos débitos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Operacional

Os Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo e pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo e 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: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo e Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo e Classe dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo na originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo e da Classe de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo e da Classe, 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 e a a Classe serão liquidados antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à Classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, 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 de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme 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 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: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de 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 Coordenador Líder 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: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, 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: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo e da Classe

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo e da Classe, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos 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 e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos de investimento de longo 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: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, 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: Médio

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio 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 do Fundo, observado o previsto no Regulamento. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos Imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo e pela Classe em decorrência de arrendamentos, afetando os Imóveis, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do da Classe. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, Classe, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e pela Classe e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos Imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos-Alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços dos ativo alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Subclasse A, qual seja: (a) 5 (cinco)anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse A, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento; e/ou (b) período maior, mediante deliberação em assembleia especial de cotistas, caso o Cotista que detiver Cotas da Subclasse A decidir liquidar sua participação no Fundo e na Classe e a Assembleia de Cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência da Subclasse A, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas da Subclasse Apelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota da Subclasse A, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, 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: Menor



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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que faz parte do grupo econômico da Administradora. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que duas pessoas jurídicas do mesmo grupo econômico desempenharão duas funções diferentes na Oferta e no Fundo e na Classe, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Cotistas, conforme o caso, para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo e/ou da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo e/ou da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor dos ativos de titularidade da Classe e 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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado 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 de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento 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 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, 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, o Fundo poderá ser responsabilizado 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 aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos Imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira da Classe, 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 os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos Imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

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 do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, em prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo e da Classe consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis e ativos imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de Imóveis, os recursos do Fundo e da Classe poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos ativos imobiliários e dos Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da 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: Menor

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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



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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

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

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo-Alvo integrante do patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

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

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

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos de Liquidez e/ou determinados ativos imobiliários 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 aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de o Fundo adquirir Imóveis onerados

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

Escala qualitativa de risco: Menor



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo

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.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Evento	Etapa	Data prevista[(1)]
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	27/02/2026
2	Início das apresentações de *roadshow* para potenciais investidores	02/03/2026
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	05/03/2026
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	06/03/2026
5	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/03/2026
6	Procedimento de alocação	27/03/2026
7	Liquidação da Oferta	31/03/2026
8	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	24/08/2026

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO OBSERVADO QUE AS COTAS A SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, EM RAZÃO DO PÚBLICO-ALVO DA SUBCLASSE A. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO.

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



Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos (neste *website*, digitar o nome do fundo, depois clicar em "detalhes", em seguida clicar em "oferta" e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-banking (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais – Download" depois em "2026", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então acessar "Prospecto Definitivo");

Gestora: https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate (neste *website* acessar "BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA");

CVM: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste *website*, procurar pelo "BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" na coluna "Emissor" e "Filtrar" e então clicar no respectivo ícone na coluna "Ações". Na próxima tela é possível acessar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada ao final da página); e

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (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 Registrados", buscar por e acessar "BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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

Subscrição e Integralização de Cotas

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

As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão à vista, nos termos de seus respectivos Documentos de Aceitação.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão 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 nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, 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 Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

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



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, 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, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no Anexo Descritivo, no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis e observado o previsto no Regulamento.

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, não haverá diluição econômica dos Cotistas.

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

O Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta. Assim, o Preço de Emissão corresponde ao valor unitário das Cotas, equivalente a R$ 10,00 (dez reais), determinado pela Administradora e pela Gestora apor meio do Ato de Aprovação da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas da Subclasse A somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Subclasse A e da Classe, observado o disposto no Regulamento.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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 (i) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e (ii) não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "4. fatores de risco", na página 15 deste prospecto definitivo. 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.

ALÉM DISSO, A CLASSE TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 42 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 42 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

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

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 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) as Instituições Participantes da Oferta deverão 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.

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

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a Oferta não poderá ter seu prazo de distribuição prorrogado sob qualquer hipótese, devendo ser realizada no prazo ordinariamente previsto na Resolução CVM 160.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às



Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva 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. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO 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 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

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, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, 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 Documento de Aceitação 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, ainda que 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 registro ou indeferir o requerimento de registro.

As Instituições Participantes da Oferta, o Fundo 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 (dezesseis) 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. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO 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 Contrato de Distribuição, 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 resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.

Até a data deste Prospecto, houve divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As demais Cotas 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 e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, 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 artigo 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 Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta"), conforme o caso.

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 por Investidor.

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 no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento 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 Coordenador Líder, 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 no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação 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 DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 31 DESTE PROSPECTO.

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 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 Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.



Sob pena de resilição, a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (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), cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até a Data 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 resilição do Contrato de Distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

(i) obtenção pela Classe e pelos Prestadores de Serviços Essenciais de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta. As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;

(ii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160, do Código AGRT e do Código de Ofertas;

(iii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta, os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

(iv) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(v) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Prestadores de Serviços Essenciais constantes dos documentos da Oferta, sendo que os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito deste Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;

(vi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(vii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;

(viii) verificação de que os Prestadores de Serviços Essenciais e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(ix) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;

(x) não ocorrência de descumprimento das obrigações dos Prestadores de Serviços Essenciais previstas no Contrato de Distribuição;

(xi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem aos Prestadores de Serviços Essenciais, às suas afiliadas, ao Fundo e à Classe condição fundamental de funcionamento;



(xii) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas aos Prestadores de Serviços Essenciais relevantes para a Oferta, por qualquer meio;

(xiii) aceitação, por parte do Coordenador Líder, contratação e remuneração, pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;

(xiv) não ocorrência, em relação aos Prestadores de Serviços Essenciais, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de **(a)** liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET") ou decretação de falência; **(b)** pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; **(c)** pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; **(d)** propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xv) encaminhamento, pelo assessor legal, até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, da redação preliminar de seu parecer jurídico ("*Legal Opinion*") que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;

(xvi) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, da *Legal Opinion* mencionada no item (xv) acima devidamente assinada;

(xvii) cumprimento, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xviii) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Prestadores de Serviços Essenciais, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xix) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção"), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xx) encaminhamento de declarações de veracidade assinadas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, constantes nos Documentos da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xxi) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Prestadores de Serviços Essenciais, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;

(xxii) que os documentos apresentados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos documentos da Oferta;

(xxiii) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;



(xxiv) recolhimento, pela Gestora, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a taxa de fiscalização da CVM;

(xxv) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxvi) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

(xxvii) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;

(xxviii) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e

(xxix) aceitação, pelos Prestadores de Serviços Essenciais de eventuais alterações dos termos e condições do presente Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 15 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160.

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

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até a data prevista na Cláusula 2.1 do Contrato de Distribuição. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data prevista na Cláusula 2.1 do Contrato de Distribuição, das Condições Suspensivas.



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

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sendo o critério de colocação das Cotas realizado de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.

O Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no seu entendimento, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos de cada Oferta incluindo, mas não se limitando a constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 15 A 42 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

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 em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto.

A Classe será registrada 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 19 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive com relação às eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem exclusivamente do processo de distribuição das Cotas da Subclasse A, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente à Oferta por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição").

A quantidade de Cotas da Subclasse A a ser alocada aos Participantes Especiais da Oferta será a exclusivo critério do Coordenador Líder deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.



Os Participantes Especiais da Oferta estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e à legislação em vigor.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para todo o montante da Oferta, incluindo as Cotas eventualmente emitidas em razão do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional.

Os Participantes Especiais poderão ser contratados pelo Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens no âmbito da Oferta da Subclasse A, os quais deverão celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder decidirá, de comum acordo com a Administradora e a Gestora, acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a data do Procedimento de Alocação. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Classe, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder poderão ser consideradas na alocação dos Investidores, independentemente do perfil do Investidor.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo Investidores Qualificados, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Valores Mobiliários"), da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder;

(ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta, com a subsequente concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) 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 da Resolução CVM 160;

(iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto; e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;

(vii) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Documentos de Aceitação junto ao Coordenador Líder;



(viii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(ix) os Investidores da Oferta que tiverem seus os Documentos de Aceitação, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos os Documentos de Aceitação, conforme o caso;

(x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;

(xii) após encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e

(xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. O Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, sem lotes máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, para a alocação das Cotas junto aos Investidores, conforme disposto neste Prospecto e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional ("Procedimento de Alocação"). No âmbito do Procedimento de Alocação, a alocação das Cotas será realizada considerando a ordem de recebimento dos respectivos Documento de Aceitação, observado que no caso de demanda superior ao Montante Inicial da Oferta (considerando a emissão da totalidade do Lote Adicional), a alocação das Cotas poderá ser realizada pelo Coordenador Líder, por meio de critérios que, de forma discricionária e em comum acordo com a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

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



Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Investidor da Oferta que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Coordenador Líder e pela Administradora, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

A Classe 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 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

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor Qualificado no contexto da Oferta será de 1 (uma) Cota, correspondente a R$ 10,00 (dez reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: (i) se a Subclasse A aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a



10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo, da Classe 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 II deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

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

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

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, tendo em vista tratar-se da primeira emissão de Cotas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

O Coordenador Líder e a Administradora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Coordenador Líder e a Administradora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

A Gestora e a Administradora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre a Gestora e a Administradora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Gestora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Coordenador Líder e a Gestora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

O Custodiante e a Administradora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Custodiante e a Administradora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

O Custodiante e a Gestora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Custodiante e a Gestora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

Potenciais Conflitos de Interesses

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

- Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção "Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "Risco de potencial conflito de interesses" na página 37 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 87 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

As hipóteses das Condições Suspensivas da Oferta estão descritas na seção 8.1 deste Prospecto.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder a comissão de coordenação e distribuição, com os recursos captados no âmbito da oferta pública de distribuição primária das Cotas da Subclasse C, sendo certo que não haverá qualquer desembolso por parte da Subclasse A ou dos Cotistas da Subclasse A no âmbito da presente Oferta.

É vedada a cessão dos direitos e a transferência das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição sem anuência da outra Parte, ressalvada a hipótese do Coordenador Líder ceder total ou parcialmente à empresa pertencente aos seus conglomerados econômicos e desde que os cessionários estejam autorizados pelos órgãos reguladores a exercer as atividades decorrentes deste Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; não há.

b) a comissão de coordenação; não há.

c) a comissão de distribuição; não há.

d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; não há.

e) outras comissões (especificar); não há.

f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; não há.

g) o custo unitário de distribuição; não há.

h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e não há.

i) outros custos relacionados. não há.

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe, com os recursos captados no âmbito da oferta pública de distribuição primária das Cotas da Subclasse C, sendo certo que não haverá qualquer desembolso por parte da Subclasse A ou dos Cotistas da Subclasse A no âmbito da presente Oferta. A Oferta não conta com custos de distribuição a serem arcados pelos Cotistas.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos ativos alvo Oferta indicados, a Classe não possui outros 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, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: "1. Fundo", "1.1. Gestor", "1.1. Administrador", "1.1. Prazo de Duração" "1.1. Classe de Cotas" "2. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais", "3. Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do Fundo" e "1.1. Exercício Social", todas da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens "1. Características Gerais", "2. Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência", "4. Política de Investimentos", "5. Características, Condições e Colocação das Cotas", "6. Emissão, subscrição, integralização e transferência de Cotas", "7. Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe", "8. Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados", "10. Taxas de Administração, Gestão, Distribuição e Performance", "11. Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às manifestações das vontades dos Cotistas" todos do Anexo Descritivo da Classe, dos itens "Apêndice das Cotas da subclasse A de Emissão da Classe Única de Cotas do BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", "1. Características Gerais", "2. Características, Vantagens e Restrições", "3. Características da Primeira Emissão de Cotas da Subclasse A" e "4. Taxas e Outros Encargos Específicos das Cotas da Subclasse A", todos do Apêndice A do Regulamento e dos itens "Apêndice das Cotas da subclasse B de Emissão da Classe Única de Cotas do BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", "1. Características Gerais", "2. Características, Vantagens e Restrições", "3. Características da Primeira Emissão de Cotas da Subclasse B" e "4. Taxas e Outros Encargos Específicos das Cotas da Subclasse B", todos do Apêndice B do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE 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).

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

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe 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 "BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE 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 Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Administradora e Escriturador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-3441
Gestora	**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, Itaim Bibi CEP 04538-133 - São Paulo - SP E-mail: OL-RE-Hospitality@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-2670

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

Coordenador Líder	**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi CEP 04538-133 - São Paulo, SP E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-2000
Assessor Legal	**NFA Advogados** Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar CEP 04551-000 - São Paulo - SP E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br Telefone: (11) 3047-0777
Custodiante	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-3441

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. O Fundo 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 à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À CVM.



14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe foi concedido em 25 de fevereiro de 2026, sob o nº 0326035, e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

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

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



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Item não aplicável



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo 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 não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única ("Classe"), com três subclasses, sendo elas a Subclasse A, Subclasse B e Subclasse C.

Prazo de duração do Fundo e das Subclasses

O Fundo terá prazo de duração determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse A, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento ("Prazo de Duração"), observado que (i) a Subclasse A terá prazo de duração de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse A, prorrogáveis por (a) um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento; e/ou (b) período maior, mediante deliberação em assembleia especial de cotistas, nos termos do Apêndice A ao Regulamento; (ii) a Subclasse B terá prazo de duração determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse B, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, nos termos do Apêndice B do Regulamento; e (iii) a Subclasse C terá um prazo de duração determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse C, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, nos termos do Apêndice C ao Regulamento.

Política de divulgação de informações

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos; e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação.

Público-alvo do Fundo

O Fundo e a Classe serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada, desde que, cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento em cotas da Classe; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir na Classe; e (iii) enquanto as cotas da Classe estiverem sendo negociadas no mercado de balcão organizado, sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a alíquota zero para fins de pagamento de amortizações de cotas da Classe, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. O item "(iii)" deste parágrafo não será aplicável na hipótese em que as cotas da Classe estiverem sendo negociadas na bolsa de valores, administrada pela B3.



Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários hoteleiros prontos e construídos voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive, mas não exclusivamente, por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) investimento nos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido); (iv) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação; e (v) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A participação da Classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Imóveis, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos:

(i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;

(ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(iii) ações ou cotas de sociedades cujo propósito específico seja o investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre os Imóveis;

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira da Classe ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis

(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e cujo propósito consista preponderantemente no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(vi) cotas de outros FII que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis;

(vii) certificados de recebíveis imobiliários que contem com garantia real imobiliária de Imóveis ou cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta à Classe a participação nos resultados dos Imóveis, e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

(viii) letras hipotecárias;

(ix) letras de crédito imobiliário; e

(x) letras imobiliárias garantidas.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.



A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá a Gestora, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como recomendar a Administradora a constituição de ônus reais sobre Imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma sociedade de propósito específico e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, a Gestora contratará, em nome da Classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Imóveis, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Os Imóveis a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em território brasileiro. A Classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Ativos-Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

A Gestora, deverá efetuar ou recomendar à Administradora, conforme o caso, diretamente ou por meio de sociedade de propósito específico e/ou de FII, investimento de aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá à Gestora e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia especial de cotistas.

Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista no Anexo Descritivo e neste Prospecto, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Anexo Descritivo, serão aplicadas cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175 da Classe ("Ativos de Liquidez").

As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas no Regulamento.

Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos Imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.



Os recursos da Classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista no Anexo Descritivo e no Regulamento, com a finalidade de, fundamentalmente:

(i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

(ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

(iii) auferir rendimentos advindos dos demais Ativos Imobiliários.

A Classe não poderá realizar operações de derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Alvo e/ou Ativo de Liquidez.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pela Administradora.

O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Anexo Descritivo e neste Prospecto.

É vedada à Classe de cotas emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste item, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento.

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

A Classe está sujeita à taxa global de (i) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo; ou *(a.2)* caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP- M ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), e à Gestora ("Taxa de Gestão").

À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano.



A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão da Gestora.

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate ("Sumário de Remuneração").

A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pela Classe aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

Eventual(is) taxa(s) de performance devida(s) por Subclasse(s) estará(ão) prevista(s) no(s) respectivo(s) Apêndice(s) da(s) subclasse(s).

Política de distribuição de rendimentos e resultados

Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, 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").

A distribuição de rendimentos pela Classe deverá observar a seguinte ordem de pagamento a cada subclasse de cotas:

(i) pagamento dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A na Data de Distribuição, sendo certo que estes serão calculados nos termos acima e limitados ao montante da Rentabilidade-Alvo das Cotas da Subclasse A, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa;

(ii) pagamento dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse B na Data de Distribuição, sendo certo que estes serão calculados nos termos acima e limitados ao montante da Rentabilidade-Alvo das Cotas da Subclasse B, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa, após a aplicação acima; e

(iii) o saldo (se houver) do pagamento dos rendimentos a serem distribuídos, sendo certo que este será calculado nos termos acima e será completamente destinado aos titulares das Cotas da Subclasse C, após o pagamento dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B, na Data de Distribuição.

Observada a ordem de prioridade disposta acima, 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 em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), 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 Descritivo.

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



Farão jus a qualquer valor devido aos cotistas, incluindo, mas não se limitando, aos rendimentos de que trata o item acima aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento para as Cotas da respectiva Subclasse de Cotas estejam admitidas a negociação no mercado de Balcão B3e para as Cotas da respectiva Subclasse de Cotas não estejam admitidas a negociação no mercado de Balcão B3.

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.

Exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo Descritivo, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados da seguinte forma:

(i) distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse A, até que seja atingido o montante da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A;

(ii) distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse B, até que seja atingido o montante da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B; e

(iii) amortização proporcional entre as Cotas das Subclasses "ex" C e, a exclusivo critério da Gestora, amortização das Cotas da Subclasse C, de forma que o LTV da operação não seja superior a 90% (noventa por cento). Para os fins do Anexo Descritivo, o "LTV" significa: somatória de todas as Subclasses de Cotas da Classe acrescida de eventual alavancagem da Classe e subtraída as Cotas da Subclasse C e dividido pelo valor de mercado dos ativos da Classe).

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

Resgate, Amortização e Procedimento aplicável à Liquidação da Classe

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

Caso a Classe efetue amortização 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.

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, observada o seguinte procedimento e ordem de prioridade:

(i) somente haverá o pagamento das cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo e à Classe;

(ii) pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A (conforme definido no Apêndice A);

(iii) amortização e resgate integral de todas as Cotas da Subclasse A, sendo que os pagamentos previstos neste item estão subordinados aos pagamentos previstos nos itens de (i) a (ii) acima;

(iv) pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B (conforme definido no Apêndice B), as quais estão subordinadas aos pagamentos previstos nos itens (i) e (iii) acima;

(v) amortização e resgate integral de todas as Cotas da Subclasse B, sendo que os pagamentos previstos neste item estão subordinados aos pagamentos previstos nos itens de (i) a (iv) acima;

(vi) caso haja recursos excedentes após os eventos acima e, desde que atingida a Taxa Interna de Retorno Cotas da Subclasse C (conforme definido no Apêndice A), calculada nos termos do



Apêndice A, será devido aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A, a Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A (conforme definido no Apêndice A);

(vii) as Cotas da Subclasse C somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento e resgate integral de todas as Cotas das Subclasses "ex" C, após a alienação dos ativos da Classe, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe; e

(viii) as cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional.

Em caso de venda da totalidade dos Ativos Alvo, a Classe poderá entrar em processo de liquidação, a exclusivo critério da Gestora.

Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

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

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

As Cotas da Subclasse A têm as seguintes vantagens e restrições:

(i) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo e/ou da Classe, até o final do prazo de duração das Cotas da Subclasse A, sendo que os cotistas detentores de Cotas da Subclasse A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas da Subclasse B e às Cotas da Subclasse C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A (conforme abaixo definido);

(ii) no caso de alienação dos Imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os cotistas detentores de Cotas da Subclasse A farão jus ao recebimento da rentabilidade adicional equivalente a 10% (dez por cento) do valor correspondente a diferença entre o valor do custo atualizado do Imóvel, que inclui, sem limitação, o custo de aquisição, o custo de construção, eventuais benfeitorias, a contratação de prestadores de serviço e demais despesas, e o valor de venda dos Imóveis, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação ("Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A"); observado que somente será devida tal Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A no caso de liquidação e/ou dissolução da Classe, e desde que observada a ordem de pagamentos descrita no item 7.3 do Anexo Descritivo; contudo, não será devida a Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A no caso da taxa interna de retorno das Cotas da Subclasse C ser negativa, calculada com base em todos os aportes e recebimentos feitos pelas Cotas da Subclasse C, descontados pagamento de todas as despesas da Classe, o pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, do pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B e a Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A ("Taxa Interna de Retorno Cotas da Subclasse C"), nos termos do item 7.3 do Anexo Descritivo;

(iii) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo Descritivo, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7. do Anexo Descritivo, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo Descritivo;

(iv) a Classe buscará atingir, para as Cotas da Subclasse A, uma rentabilidade equivalente a 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas da Subclasse A ("Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A") corrigido com periodicidade no máximo mensal pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a primeira data de integralização das Cotas da Subclasse A ("Atualização Monetária das Cotas da Subclasse A", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A, simplesmente "Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A"), sendo que, em caso de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas da Subclasse A, tais pagamentos serão



deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, a partir da data do respectivo pagamento. A Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A é líquida de todos os encargos da Classe;

(v) para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas da Subclasse A, rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse A atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A; e

(vi) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A deverão ser pagos aos detentores de Cotas da Subclasse A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas da Subclasse A será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

As Cotas da Subclasse B têm as seguintes vantagens e restrições:

(i) subordinam-se às Cotas da Subclasse A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto no Regulamento;

(ii) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo e/ou da Classe, até o final do prazo de duração das Cotas da Subclasse B e os cotistas detentores de Cotas da Subclasse B terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas da Subclasse C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B;

(iii) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo Descritivo, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7. do Anexo Descritivo, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo Descritivo;

(iv) a Classe buscará atingir, para as Cotas da Subclasse B, uma rentabilidade equivalente a 8,1% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas da Subclasse B ("Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B") corrigido com periodicidade no máximo mensal pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a primeira data aquisição de um Ativo Alvo pela Classe ("Atualização Monetária das Cotas da Subclasse B", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B, simplesmente "Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B"), sendo que, em caso de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas da Subclasse B, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B, a partir da data do respectivo pagamento. A Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B é bruta de forma que a referida rentabilidade poderá ser, a exclusivo critério do Gestor, reduzida dos encargos da Classe;

(v) para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas da Subclasse B, rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse B atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B; e

(vi) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B deverão ser pagos aos detentores de Cotas da Subclasse B de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse B não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas da Subclasse B será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

As Cotas da Subclasse C têm as seguintes vantagens e restrições:



(i) subordinam-se às Cotas da Subclasse A e às Cotas da Subclasse B para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto no Regulamento;

(ii) não há rentabilidade esperada para as Cotas da Subclasse C, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento integral dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A e das Cotas da Subclasse B, observados os procedimentos descritos no Regulamento;

(iii) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo Descritivo, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7 do Anexo Descritivo, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo Descritivo; e

(iv) caso os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A, os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B sejam superados em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas da Subclasse C, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Regulamento.

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

Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) Data de Pagamento da Amortização: na mesma data mencionada no subitem "i".

Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da subclasse, Classe e/ou do Fundo.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias especiais de titulares de Cotas da Classe

A assembleia especial de cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis

(b) substituição da Administradora e da Gestora;

(c) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao capital autorizado da Classe;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(e) alteração do Anexo Descritivo;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

(h) alteração do Prazo de Duração das Cotas das Subclasses de Cotas, observado o previsto no respectivo Apêndice;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa global, Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no



caso de Assembleias de Cotistas extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento.

A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas.

A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

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

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(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 da Classe sejam admitidas à negociação.

Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o item acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da Classe e dos percentuais previstos no item 11.6.1. do Anexo Descritivo, sobre Quórum Qualificado, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

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 e neste Prospecto. 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 esta tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (j) e (k) do item 11.1. do Regulamento, acima descritos.



Cabe à Administradora informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pela Administradora a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2. do Anexo Descritivo do Regulamento.

Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas da Subclasse A e/ou na Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas da Subclasse B e/ou na Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B, deve ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia especial de cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento), respectivamente, das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B e das Cotas da Subclasse C emitidas. Por sua vez, a eventual prorrogação do prazo de duração das Cotas das Subclasses de Cotas, descrita no inciso (h) do item 11.1 do Anexo Descritivo, deverá ser aprovada pela maioria dos cotistas detentores das Cotas da respectiva Subclasse presentes na assembleia especial de cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da respectiva Subclasse de Cotas emitidas, observado o Prazo de Duração do Fundo.

Os detentores de Cotas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

(a) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(b) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;

(c) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, Taxa Global ou da Taxa de Performance; e

(d) a alteração deste dispositivo no Regulamento.

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

A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns ao Fundo e a Classe, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou Subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Documento de Aceitação para a subscrição de cotas, cadastro do cotista junto à Administradora e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe de cotas.

As deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observadas as disposições específicas da assembleia especial de cotistas da Classe, nos termos do Anexo Descritivo, exceto as deliberações relativas a: (i) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (ii) alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas do Fundo, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.



As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pela Administradora a cada cotista.

Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

Exceto o Anexo Descritivo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais da Classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas no Capítulo 4 da parte geral do Regulamento quanto à assembleia geral de cotistas.

Política de Voto

A Gestora adota política de exercício de direito de voto em Assembleia de Cotistas de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate.

Perfil da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG PSF"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra aproximadamente R$ 1,1 trilhões (Ranking de Administração de Fundos de Investimento da ANBIMA, outubro de 2025). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Perfil da Gestora

A BTG Pactual Asset Management é uma gestora de recursos independente que conta com analistas de crédito integralmente dedicados aos fundos, com a função de avaliar operações de crédito individualmente elaborando para isso um estudo macroeconômico, setorial e específico da empresa em questão para que seja levantada a capacidade operacional e financeira da companhia emissora, além da estrutura do ativo. A tomada de decisão é feita pelo Comitê de Crédito da gestora, com base nos estudos elaborados pela equipe juntamente com as condições de mercado vigentes e com estratégias individuais de alocação para cada classe de fundos sob gestão.

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. 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 para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seu próprio assessor legal a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

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

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

"IR" significa o Imposto de Renda.

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 preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a



cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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 o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

O IR devido pelos Cotistas 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 do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

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

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

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos



e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, 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 o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram 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.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando 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, 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. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

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 nº 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) Outras considerações

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO IV	CONSULTA DE CONFLITO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado ("Administradora"), mediante o consentimento formalizado em plataforma eletrônica da Administradora pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/000137, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9975, de 04 de agosto de 2008 ("Gestora"), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

(i) Constituir um fundo de investimento imobiliário tipificado, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), denominado **BTG PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas, denominada **Classe Única do BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo" e "Classe Única");

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo e seu Anexo I aplicável a Classe Única, que seguem consolidados na forma de suplemento ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");

(iii) Aprovar a primeira emissão de cotas da subclasse A da Classe Única ("Cotas da Subclasse A"), no montante total de até 83.000.000 (oitenta e três milhões) de Cotas da Subclasse A, com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de até R$ 830.000.000,00 (oitocentos e trinta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão de Cotas da Subclasse A"). As Cotas da Subclasse A objeto da Primeira Emissão de Cotas da Subclasse A serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta da Subclasse A"); uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

a) Rito: a Primeira Emissão das Cotas da Subclasse A seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, b, da Resolução CVM 160;

b) Público-Alvo: investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

c) Destinação dos recursos: os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão de Cotas da Subclasse A serão aplicados pela Classe única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo do Regulamento, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo e da Classe;

d) Coordenador líder e regime de distribuição das cotas: a distribuição primária das cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 46.482.072/0001-13, acima qualificada ("Coordenador Líder");

e) Montante da Primeira Emissão: até R$ 830.000.000,00 (oitocentos e trinta milhões de reais), podendo o montante da Oferta da Subclasse A ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pela Administradora, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;

f) Quantidade de Cotas da Primeira Emissão: serão emitidas até 83.000.000 (oitenta e três milhões) de Cotas da Subclasse A;

g) Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão: o preço inicial e unitário de emissão das Cotas da Subclasse A será correspondente a R$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão");

h) Taxa de Distribuição Primária: não será cobrada Taxa de Distribuição Primária;

i) Período de colocação: a subscrição ou aquisição das Cotas da Subclasse A, objeto da Primeira Emissão de Cotas da Subclasse A, deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;

j) Forma de Integralização: as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão, à vista, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta da Oferta da Subclasse A, em moeda corrente nacional;

k) Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial da Oferta, em montante mínimo de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o

caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão das Cotas da Subclasse A, o saldo das cotas não colocados será cancelado pela Administradora.

l) **Lote Adicional:** até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade das Cotas da Subclasse A originalmente ofertada;

m) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas;

n) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante de R$ 10,00 (dez reais);

o) **Prospecto:** necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;

p) **Lâmina:** necessária, nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;

q) **Cronograma indicativo:** O cronograma indicativo será descrito nos documentos da Oferta;

r) **Custos**: Eventuais custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe, e serão arcados exclusivamente com os recursos captados com distribuição da primeira emissão de Cotas da Subclasse C (conforme abaixo definido), nos termos do Regulamento;

s) **Ambiente de negociação:** As Cotas da Subclasse A serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3;

t) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da emissão das Cotas da Subclasse A, serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da emissão das Cotas da Subclasse A, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 **BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), 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 nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**"), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse A, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, observado eventual prazo de duração das cotas de cada subclasse de cotas, conforme estabelecido nos respectivos Apêndices.
Administrador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administrador de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/000137, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários pelo Fundo ("**Gestor**" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia decorrente do presente Regulamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos**" e "**Apêndices**").

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

1.3 Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes classes de cotas, sendo que cada classe de cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais classes, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175.

1.4 Durante o seu prazo de duração, a Classe, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas e de forma automática, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes Subclasses, desde que (i) sejam mantidas as condições de investimento originalmente pactuadas com os investidores das demais Subclasses, como, por exemplo, critérios de aplicação/resgate/amortização e política de investimentos, bem como público-alvo, prazo de duração, ambiente de negociação, características e taxas, e (ii) não haja aumento das taxas para os cotistas das demais Subclasses, observado o disposto no Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

1.5 O Anexo da Classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

1.6 O Apêndice de cada Subclasse de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, conforme aplicável.

1.7 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral,

os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) distribuição de cotas; (f) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (g) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (h) formador de mercado; (i) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; Classe(c) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (d) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo e/ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e da Classe, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo e/ou na Classe não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC, de modo que nenhuma disposição deste Regulamento

deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns ao Fundo e a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou Subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação para a subscrição de cotas, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe de cotas.

4.1.6 As deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observadas as disposições específicas da assembleia especial de cotistas da Classe, nos termos do Anexo ao presente Regulamento, exceto as deliberações relativas a: (i) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (ii) alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas do Fundo, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

4.3 Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

4.4 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175 e nas demais hipóteses previstas no item 11.12 do Anexo.

4.5 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais da Classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 –quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os 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.

5.2 O Administrador 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.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG PACTUAL PRIME LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe")

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da Classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Subclasses	A Classe é constituída, inicialmente, por 03 (três) subclasses, quais sejam, (i) as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento ("**Cotas da Subclasse A**"); (ii) as Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento ("**Cotas da Subclasse B**"); e (iii) as Cotas da subclasse "C", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice C deste Regulamento ("**Cotas da Subclasse C**, e, quando em conjunto com as Cotas da Subclasse A e as Cotas da Subclasse B, apenas "**Subclasses de Cotas**"). As Cotas da Subclasse A e as Cotas da Subclasse B serão denominadas em conjunto como "**Cotas das Subclasses "ex" C**". As Subclasses de Cotas darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferindo-se, exclusivamente, em razão do público-alvo, ordem de preferência no recebimento de rendimentos, amortização e resgate, na forma prevista neste Anexo e nos respectivos Apêndices, bem como do pagamento da Taxa de Performance, na forma prevista no presente Anexo e nos respectivos Apêndices.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse A, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, observado eventual prazo de duração das cotas de cada Subclasse de Cotas, conforme estabelecido nos respectivos Apêndices.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato "Tijolo". Subclassificação "Renda".

	Tipo de gestão "Ativa". Segmento: "Hotel".
Objetivo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários hoteleiros prontos e construídos voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive, mas não exclusivamente, por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("**Imóveis**"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) investimento nos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido); (iv) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação; e (v) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada, desde que, cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento em cotas da Classe; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir na Classe; e (iii) enquanto as cotas da Classe estiverem sendo negociadas no mercado de balcão organizado, sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a alíquota zero para fins de pagamento de amortizações de cotas da Classe, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. O item "(iii)" deste parágrafo não será aplicável na hipótese em que as cotas da Classe estiverem sendo negociadas na bolsa de valores, administrada pela B3.
Custódia e Tesouraria	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº

	30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**Custodiante**").
Escrituração	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**Escriturador**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, mediante solicitação do Gestor, poderá realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de assembleia especial de cotistas, nos termos deste Anexo I.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, podendo os cotistas ceder tal direito a terceiros, exceto se de outra forma disposto no instrumento que aprova a emissão das novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação, se aplicável, observado que o procedimento para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados, conforme aplicável, devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3. Considera-se "**Dia Útil**" como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (conforme abaixo definida).
Negociação	As cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo "**Balcão B3**", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("**Fundos21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3 observado,

	conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**"), os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas e/ou assembleia especial de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a Classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a Classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição. As futuras emissões de cotas da Classe poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta Classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

(iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido.

2.3 Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

3.1 A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 Os recursos da classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

4.2 Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos Imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

4.3 Os recursos da Classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:

(i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

(ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

(iii) auferir rendimentos advindos dos demais Ativos Imobiliários que constam no item 4.4 deste Anexo.

4.4 A participação da Classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Imóveis, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("**Ativos Imobiliários**" e, em conjunto com os Imóveis, doravante denominados simplesmente os "**Ativos Alvo**"):

(i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;

(ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(iii) ações ou cotas de sociedades cujo propósito específico seja o investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre os Imóveis;

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira da Classe ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis;

(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e cujo propósito consista preponderantemente no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(vi) cotas de outros FII que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis;

(vii) certificados de recebíveis imobiliários que contem com garantia real imobiliária de Imóveis ou cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta à Classe a participação nos resultados dos Imóveis, e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

(viii) letras hipotecárias;

(ix) letras de crédito imobiliário; e

(x) letras imobiliárias garantidas.

4.5 A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o Gestor, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma,

relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como recomendar a Administrador a constituição de ônus reais sobre Imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

4.6 A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma sociedade de propósito específico e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o Gestor contratará, em nome da Classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Imóveis, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

4.7 Os Imóveis a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em território brasileiro.

4.8 A Classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Ativos-Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

4.9 O Gestor, deverá efetuar ou recomendar ao Administrador, conforme o caso, diretamente ou por meio de sociedade de propósito específico e/ou de FII, investimento de aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Gestor e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

4.9.1 Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia especial de cotistas.

4.10 Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.11 A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

4.12 Caso a Classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

4.13 Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

4.14 As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175 ("**Ativos de Liquidez**").

4.15 A Classe não poderá realizar operações de derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

4.16 A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Alvo e/ou Ativo de Liquidez.

4.17 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

4.18 O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

4.19 É vedada à classe de cotas emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

5.1 O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades, e será dividido em Cotas da Subclasse A, Cotas da Subclasse B, Cotas da Subclasse C e, se aplicável, cotas das novas subclasses, as quais possuem os mesmos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto ao público alvo, preferência no pagamento de rendimentos, amortizações e resgates, na forma prevista neste Regulamento.

5.1.1 Cada cota corresponderá 1 (um) voto nas assembleias especiais de cotistas da Classe, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.2 As cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural.

5.3 A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de cotas pertencentes ao cotista.

5.4 De acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo.

5.5 O titular de cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

6.1 A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas da Subclasse A, Cotas da Subclasse B ou Cotas da Subclasse C, com valor unitário de emissão de R$10,00 (dez reais).

6.2 A Primeira Emissão das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B e das Cotas da Subclasse C ("Primeira Emissão"), incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.

6.2.1 Caso sejam integralizadas cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos de Liquidez.

6.3 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer (a) mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ou (b) mediante deliberação do Administrador, após recomendação do Gestor, desde que limitado ao Capital Autorizado.

6.3.1 A assembleia especial de cotistas ou o instrumento de deliberação do Gestor definirá os termos e condições da respectiva emissão, incluindo, sem limitação, o procedimento de exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento do saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição.

6.4 O preço de emissão das cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de emissões aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos Cotistas, o cálculo do valor das cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

6.4.1 A cada emissão de novas cotas, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas.

6.4.2 Os Investidores que não tenham subscrito cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem

prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão de cotas e distribuição de cotas, na forma da regulamentação aplicável.

6.5 As características da primeira emissão de Cotas da Subclasse A, de Cotas da Subclasse B e de Cotas da Subclasse C estão descritas no Apêndice A, Apêndice B e Apêndice C deste Regulamento, respectivamente, bem como no instrumento de aprovação da primeira emissão. As características das emissões de eventuais Cotas das novas subclasses estarão descritas nos eventuais Apêndices que vierem a ser incluídos ao presente Anexo deste Regulamento, bem como nos eventuais respectivos instrumentos de aprovação das eventuais emissões de Cotas das novas subclasses.

Subscrição das Cotas

6.6 Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá formalizar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, bem como da respectiva Subclasse de Cotas, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas; (ii) documento de aceitação, para a subscrição de cotas, e o compromisso de investimento, conforme o caso.

6.6.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

6.7 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado pro rata temporis, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

Integralização das Cotas

6.8 As cotas poderão ser integralizadas à vista ou a prazo em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos documentos de aceitação, conforme o caso.

Transferência de Cotas

6.9 Não haverá direito de preferência aos cotistas da Classe em relação às transferências de cotas no mercado secundário.

6.10 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

6.10.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

6.10.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo e/ou à Classe no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

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

7.2 Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador 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.

7.3 No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, observada o seguinte procedimento e ordem de prioridade:

(i) somente haverá o pagamento das cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo e à Classe;

(ii) pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A (conforme definido no Apêndice A);

(iii) amortização e resgate integral de todas as Cotas da Subclasse A, sendo que os pagamentos previstos neste item estão subordinados aos pagamentos previstos nos itens de (i) a (ii) acima;

(iv) pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B (conforme definido no Apêndice B), as quais estão subordinadas aos pagamentos previstos nos itens (i) e (iii) acima;

(v) amortização e resgate integral de todas as Cotas da Subclasse B, sendo que os pagamentos previstos neste item estão subordinados aos pagamentos previstos nos itens de (i) a (iv) acima;

(vi) caso haja recursos excedentes após os eventos acima e, desde que atingida a Taxa Interna de Retorno Cotas da Subclasse C (conforme definido no Apêndice A), calculada nos termos do Apêndice A, será devido aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A, a Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A (conforme definido no Apêndice A);

(vii) as Cotas da Subclasse C somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento e resgate integral de todas as Cotas das Subclasses "ex" C, após a alienação dos ativos da Classe, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe; e

(viii) as cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional.

7.3.1. Em caso de venda da totalidade dos Ativos Alvo, a Classe poderá entrar em processo de liquidação, a exclusivo critério do Gestor.

7.3.2 Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

7.3.3 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe 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.

7.3.4 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

7.3.5 Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: na mesma data mencionada no subitem "i".

7.3.6 Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da subclasse, Classe e/ou do Fundo.

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1 Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, 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**").

8.2 A distribuição de rendimentos pela Classe deverá observar a seguinte ordem de pagamento a cada subclasse de cotas:

(i) pagamento dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A na Data de Distribuição, sendo certo que estes serão calculados nos termos acima e limitados ao montante da Rentabilidade-Alvo das Cotas da Subclasse A, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa; e

(ii) pagamento dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse B na Data de Distribuição, sendo certo que estes serão calculados nos termos acima e limitados ao montante da Rentabilidade-Alvo das Cotas da Subclasse B, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa, após a aplicação acima; e

(iii) o saldo (se houver) do pagamento dos rendimentos a serem distribuídos, sendo certo que este será calculado nos termos acima e será completamente destinado aos titulares das Cotas da Subclasse C, após o pagamento dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B, na Data de Distribuição.

8.3 Observada a ordem de prioridade disposta no item 6.2 acima, ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, 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.

8.4 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 do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), 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 deste Anexo.

8.5 O percentual mínimo a que se refere o caput do item 8.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.6 Farão jus a qualquer valor devido aos cotistas, incluindo, mas não se limitando, aos rendimentos de que trata o caput aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento para as Cotas da respectiva Subclasse de Cotas estejam admitidas a negociação no mercado de Balcão B3 e para as Cotas da respectiva Subclasse de Cotas não estejam admitidas a negociação no mercado de Balcão B3.

8.6.1 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.

8.6.2 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.

8.7 Exceto na hipótese prevista no item 7.3 acima, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados da seguinte forma:

(i) distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse A, até que seja atingido o montante da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A;

(ii) distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse B, até que seja atingido o montante da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B; e

(iii) amortização proporcional entre as Cotas das Subclasses "ex" C e, a exclusivo critério do Gestor, amortização das Cotas da Subclasse C, de forma que o LTV da operação não seja superior a 90% (noventa por cento). Para os fins do presente Anexo, o "LTV" significa: somatória de todas as Subclasses de Cotas da Classe acrescida de eventual alavancagem da Classe e subtraída as Cotas da Subclasse C e dividido pelo valor de mercado dos ativos da Classe).

8.8 O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

9.1 A Classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

9.2 O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

9.3 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

9.4 O Administrador tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias

(iv) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; 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 175.

9.5 Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no documento de aceitação, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. 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 às disposições relativas à política de investimento.

9.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e

(iii) escrituração de cotas.

9.7 O Administrador deverá prover a Classe 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:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

9.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Alvo, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

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

9.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

9.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:

(i) Considerando a orientação do Gestor, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo e/ou Classe, quando aplicável, observado o previsto neste Regulamento;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos Imóveis e às operações da Classe; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(v) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

Da divulgação de informações

9.9 O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo e da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

9.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e/ou assembleias especiais e procedimentos de consulta formal.

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

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

9.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

9.13 O Prestador de Serviço Essencial deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia especial de cotistas, ou descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de profissional imobiliários, no caso do Administrador, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso do Gestor.

9.13.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da assembleia especial de cotistas.

9.14 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a assembleia especial de cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

9.14.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia especial de cotistas prevista no item 9.13 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

9.14.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) No caso da renúncia exclusiva do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a assembleia especial de cotistas nos termos previsos nesta seção. O Administrador deverá indicar um substituto para o Gestor e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas, o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente ao Gestor; (b) o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos da Classe, da ata da assembleia especial de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

9.14.3 Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a assembleia geral de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição, descredenciamento ou da liquidação extrajudicial do Prestador de Serviço Essencial, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador, caso em decorrência de renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, para processar a liquidação.

9.14.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da assembleia especial de cotistas de que trata o item 9.14 acima.

9.14.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela assembleia especial de cotistas prevista no item 9.14 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

9.14.6 Nas hipóteses referidas no item 9.13, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia especial de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas.

9.14.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

9.15 No caso de renúncia, descredenciamento, destituição ou da liquidação extrajudicial do Gestor, enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de

Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pela Classe (exceto no caso da alienação de Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez para de pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pela Classe ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (b) o Administrador poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da carteira da Classe ou o Administrador poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que componham o portifólio da Classe.

9.16 Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

9.17 Caso a assembleia especial de cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, o Administrador deverá convocar uma nova assembleia especial de cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

9.17.1 Se (a) a assembleia especial de cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item 9.14.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

9.18 No caso de renúncia, descredenciamento, destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, a assembleia especial de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.19 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

9.20 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a assembleia de cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

9.21 No caso de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

9.22 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos demais prestadores de serviços do Fundo.

Gestão

9.23 O Gestor, 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 Alvo (exceto Imóveis), na sua respectiva esfera de atuação.

9.24 Compete ao Gestor negociar os Ativos Alvo (exceto Imóveis) da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Alvo (exceto Imóveis), qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

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

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.26 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.25 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe de cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a Classe de cotas e o Administrador ou Gestor;

(b) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;

(c) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) classe de cotas e o empreendedor;

(iv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(v) 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

(vi) realizar operações com derivativos.

9.26.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

9.27 É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	(i) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo; ou *(a.2)* caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data

	de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa Máxima Global	À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: https://www.btgpactual.com/asset-management.	
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Eventual(is) taxa(s) de performance devida(s) por Subclasse(s) estará(ão) prevista(s) no(s) respectivo(s) Apêndice(s) da(s) subclasse(s).

10.2 As Subclasses de Cotas se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as cotas da Classe, especificadas no Regulamento e neste Anexo.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1 A assembleia especial de cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição do Administrador e do Gestor;

(c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(e) alteração do presente anexo;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas;

(h) alteração do Prazo de Duração das Cotas das Subclasses de Cotas, observado o previsto no respectivo Apêndice;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

(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.

11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

11.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob

a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

11.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

11.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

11.5.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(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 da Classe sejam admitidas à negociação.

11.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

11.5.6 O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da Classe e dos percentuais previstos no item 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.6 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 neste Anexo. 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**").

11.6.1 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 esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as

deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (j) e (k) do item 11.1, acima.

11.6.2 Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

11.7 Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas da Subclasse A e/ou na Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas da Subclasse B e/ou na Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B, deve ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia especial de cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento), respectivamente, das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B e das Cotas da Subclasse C emitidas. Por sua vez, a eventual prorrogação do prazo de duração das Cotas das Subclasses de Cotas, descrita no inciso (h) do item 11.1, acima, deverá ser aprovada pela maioria dos cotistas detentores das Cotas da respectiva Subclasse presentes na assembleia especial de cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da respectiva Subclasse de Cotas emitidas, observado o Prazo de Duração do Fundo.

11.8 Os detentores de Cotas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

(a) fusão, incorporação, cisão total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(b) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;

(c) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, Taxa Global ou da Taxa de Performance; e/ou

(d) a alteração deste dispositivo do Regulamento.

11.9 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

11.9.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

11.9.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.9.3 O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

11.9.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.

11.10 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

11.11 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2, acima.

11.12 O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas e/ou assembleia geral do Fundo, (a) nos casos previstos na Resolução 175; e/ou (b) sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas da Classe sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Classe, do Administrador e/ou do Gestor, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, Taxa Global ou da taxa de performance, se houver; sendo certo que as alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1 A Classe poderá ter até 1(um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial de cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja cotista da Classe de cotas;

(ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e

(vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na respectiva assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

12.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

12.6 Sempre que a assembleia especial da Classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

12.7 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e especiais do Fundo e/ou da Classe e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

12.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral e especial do Fundo e/ou da Classe, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de cotas.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

13.1 O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

13.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:
II. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF 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. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

III. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco 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.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

14.1 A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos de Liquidez, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

14.2 Dentre os fatores de risco a que a Classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de potencial conflitos de interesses; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto**.

14.3 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.3.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

14.4 Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta Classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

15.2 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

15.3 Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

APÊNDICE A - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Qualificados, conforme definidos no Anexo I ao Regulamento.

1.2. Prazo de Duração: Determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse A, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento. Ao fim do prazo de duração das Cotas da Subclasse A, as Cotas da Subclasse A serão liquidadas observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I do Regulamento.

1.3. Ambiente de negociação: As Cotas da Subclasse A serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("**Fundos21**"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

1.4. Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de cotas da Classe, incluindo os custos da primeira emissão de Cotas da Subclasse A, serão arcados exclusivamente com os recursos captados com distribuição da primeira emissão de Cotas da Subclasse C da Classe.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas da Subclasse A, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(I) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo e/ou da Classe, até o final do prazo de duração das Cotas da Subclasse A, sendo que os cotistas detentores de Cotas da Subclasse A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas da Subclasse Be às Cotas da Subclasse C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A;

(II) no caso de alienação dos Imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os cotistas detentores de Cotas da Subclasse A farão jus ao recebimento da rentabilidade adicional equivalente a 10% (dez por cento) do valor correspondente a diferença entre o valor do custo atualizado do Imóvel, que inclui, sem limitação, o custo de aquisição, o custo de construção, eventuais benfeitorias, a contratação de prestadores de serviço e demais despesas, e o valor de venda dos Imóveis, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação ("Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A"); observado que somente será devida tal Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A no caso de liquidação e/ou dissolução da Classe, e desde que observada a ordem de pagamentos descrita no item 7.3 do Anexo; contudo, não será devida a Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A no caso da taxa interna de retorno das Cotas da Subclasse C ser negativa, calculada com base em todos os aportes e recebimentos feitos pelas Cotas da Subclasse C, descontados pagamento de todas as despesas da Classe, o pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, do pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B e a Rentabilidade Adicional das Cotas da Subclasse A ("Taxa Interna de Retorno Cotas da Subclasse C"), nos termos do item 7.3 do Anexo;

(III) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo I deste Regulamento, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos

Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7. do Anexo I deste Regulamento, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo I deste Regulamento;

(IV) a Classe buscará atingir, para as Cotas da Subclasse A, uma rentabilidade equivalente a 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas da Subclasse A ("Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A") corrigido com periodicidade no máximo mensal pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a primeira data de integralização das Cotas da Subclasse A ("Atualização Monetária das Cotas da Subclasse A", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A, simplesmente "Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A"), sendo que, em caso de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas da Subclasse A, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A, a partir da data do respectivo pagamento. A Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A é líquida de todos os encargos da Classe;

(V) para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas da Subclasse A, rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse A atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A;

(VI) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A deverão ser pagos aos detentores de Cotas da Subclasse A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas da Subclasse A será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse A sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas da Subclasse A terá as características abaixo:

(i) os documentos da primeira emissão de Cotas da Subclasse A irão prever a quantidade inicial de Cotas da Subclasse A, com valor de emissão de R$ 10,00 (dez reais) por Cota da Subclasse A e eventual montante adicional em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Subclasse A da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, à critério do coordenador líder da respectiva oferta, em comum acordo com o Gestor e o Administrador. Caso atingido o montante mínimo da primeira emissão de Cotas da Classe e encerrada a oferta, as Cotas da Subclasse A da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento;

(iii) as Cotas da Subclasse A da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe; e

(iv) todas as Cotas da Subclasse A assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas da Subclasse A estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas da Subclasse A.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS DA SUBCLASSE A

4.1. Taxa de Performance: Não há.

APÊNDICE B – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Profissionais, conforme definidos na regulamentação vigente.

1.2. Prazo de Duração: Determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse B, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento. Ao fim do prazo de duração das Cotas da Subclasse B, as Cotas da Subclasse B serão liquidadas observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I do Regulamento.

1.3. Ambiente de negociação: As Cotas da Subclasse B poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em (i.a) mercado de balcão não organizado, por meio do Escriturador; ou (i.b) por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

1.4. Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de cotas da Classe, incluindo os custos da primeira emissão de Cotas da Subclasse B, serão arcados exclusivamente com os recursos captados com distribuição da primeira emissão de Cotas da Subclasse C da Classe.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas da Subclasse B, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(I) subordinam-se às Cotas da Subclasse A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

(II) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo e/ou da Classe, até o final do prazo de duração das Cotas da Subclasse B e os cotistas detentores de Cotas da Subclasse B terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas da Subclasse C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B;

(III) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo I deste Regulamento, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7. do Anexo I deste Regulamento, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo I deste Regulamento;

(IV) a Classe buscará atingir, para as Cotas da Subclasse B, uma rentabilidade equivalente a 8,1% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas da Subclasse B ("Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B") corrigido com periodicidade no máximo mensal pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a primeira data aquisição de um Ativo Alvo pela Classe ("Atualização Monetária das Cotas da Subclasse B", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B, simplesmente "Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B"), sendo que, em caso

de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas da Subclasse B, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B, a partir da data do respectivo pagamento. A Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B é bruta de forma que a referida rentabilidade poderá ser, a exclusivo critério do Gestor, reduzida dos encargos da Classe;

(IV) para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas da Subclasse B, rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse B atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B;

(V) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B deverão ser pagos aos detentores de Cotas da Subclasse B de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas da Subclasse B não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas da Subclasse B será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade-Alvo Cotas da Subclasse B sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas da Subclasse B terá as características abaixo:

(i) os documentos da primeira emissão de Cotas da Subclasse B irão prever a quantidade inicial de Cotas da Subclasse B, com valor de emissão de R$ 10,00 (dez reais) por Cota da Subclasse B e eventual montante adicional em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Subclasse B da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, à critério do coordenador líder da respectiva oferta, em comum acordo com o Gestor e o Administrador. E Caso atingido o montante mínimo da primeira emissão de Cotas da Classe e encerrada a oferta, as Cotas da Subclasse B da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento;

(iii) as Cotas da Subclasse B da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe; e

(iv) todas as Cotas da Subclasse B assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas da Subclasse B estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas da Subclasse B.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS DA SUBCLASSE B

4.1. Taxa de Performance: Não há.

APÊNDICE C - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE C DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Profissionais, conforme definidos na regulamentação vigente.

1.2. Prazo de Duração: Determinado, de 5 (cinco) anos a contar da data de primeira integralização de Cotas da Subclasse C, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.

1.3. Ambiente de negociação: As Cotas da Subclasse C serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, por meio do Escriturador; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

1.4. Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de cotas da Classe, incluindo os custos da primeira emissão de Cotas da Subclasse C, primeira emissão das Cotas da Subclasse A e primeira emissão das Cotas da Subclasse B, serão arcados exclusivamente com os recursos captados com distribuição da primeira emissão de Cotas da Subclasse C da Classe.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas da Subclasse C, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(I) subordinam-se às Cotas da Subclasse A e às Cotas da Subclasse B para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

(II) não há rentabilidade esperada para as Cotas da Subclasse C, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento integral dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A e das Cotas da Subclasse B, observados os procedimentos descritos no Regulamento;

(III) exceto na hipótese prevista no item 7.3 do Anexo I deste Regulamento, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados na forma prevista no item 8.7. do Anexo I deste Regulamento, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 8 do Anexo I deste Regulamento; e

(IV) caso os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse A e os Rendimentos Prioritários Cotas da Subclasse B sejam superados em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas da Subclasse C, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista neste Regulamento.

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE C

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas da Subclasse C terá as características abaixo:

(i) os documentos da primeira emissão de Cotas da Subclasse C irão prever a quantidade inicial de Cotas da Subclasse C, com valor de emissão de R$ 10,00 (dez reais) por Cota da Subclasse C e eventual montante adicional em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Subclasse C da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, à critério do coordenador líder da respectiva oferta, em comum acordo com o Gestor e o Administrador. Caso encerrada referida a oferta, as Cotas da Subclasse C da primeira emissão de Cotas da Subclasse C remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador.

(iii) as Cotas da Subclasse C da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo; e

(iv) todas as Cotas da Subclasse C assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas da Subclasse C estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas da Subclasse C.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS DA SUBCLASSE C

Taxa de Performance: Não há.



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14



Fairmont Copacabana

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO

BTG Pactual Prime Hoteis FII

BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

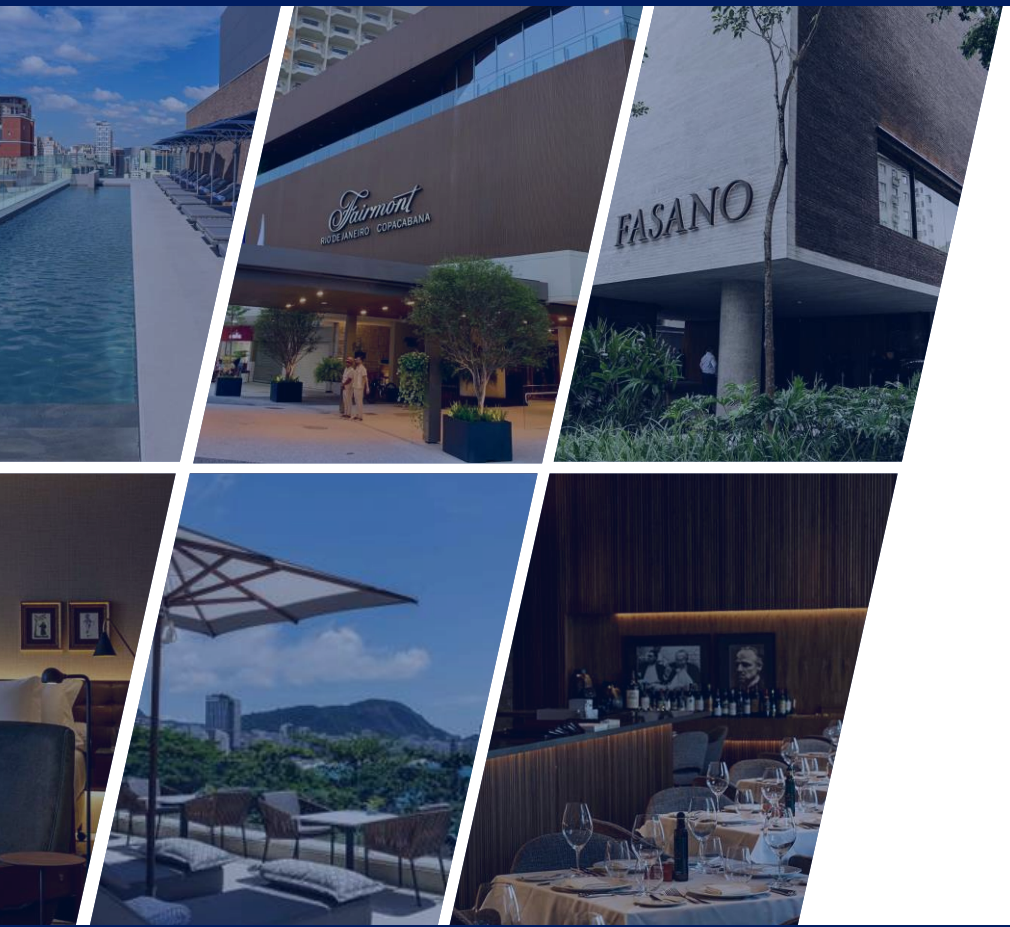
ADMINISTRADORA, GESTORA E COORDENADOR LÍDER

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Hotel



Fasano Itaim

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14



AGENDA

1 RESUMO

2 PRIME HOTÉIS

3 PIPELINE

4 TESE HOTELEIRA

5 BTG ASSET

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

1 Resumo

Ativos AAA | 15% Sub | Renda fixa | Ganho de capital

Condições da Oferta

Preço de Subscrição
R$ 10,00 por cota

Volume da Oferta – Cota Sênior
R$ 830 mi (+ Lote Adicional)

Prazo do Fundo
5 anos[1]

Rentabilidade Alvo
IPCA + 9,0% a.a.

Rentabilidade Mensal
IPCA + 8,1% a.a. líquido IR[2]

Subordinação
15%

Público-Alvo
Investidores Qualificados

Visão Geral dos Ativos

Fairmont Copacabana



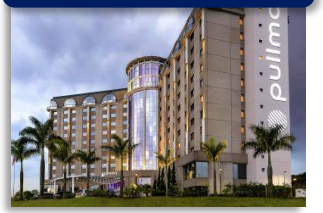
Rio de Janeiro – RJ
375 quartos

Fasano Itaim



São Paulo – SP
107 quartos

Pullman Guarulhos



Guarulhos – SP
385 quartos

Cronograma da Oferta

Principais Datas

- **02/03** – Início Roadshow
- **06/03** – Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento
- **27/03** – Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento
- **31/03** – Liquidação da Oferta

(1) Possibilidade de extensão de 2 anos. Qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. (2) Os dividendos são isentos para pessoa física, desde que o fundo tenha no mínimo 100 cotistas, seja negociado em bolsa ou mercado de balcão organizado, e o investidor não detenha mais de 10% das cotas do fundo. Isenção limitada a R$ 50mil em proventos mensais.

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

1 Resumo

Pipeline Hotéis Prime

Fairmont Copacabana



Rio de Janeiro – RJ

Endereço	Av. Atlântica, 4240 - Copacabana, Rio de Janeiro
Participação Pipeline	55 Quartos | 15% Empreendimento
Segmento | Perfil	Luxo | Lazer e Corporativo
Diária Média	R$ 2.281
RevPAR	R$ 1.574

Fasano Itaim



São Paulo – SP

Endereço	R. Pedroso Alvarenga, 706 - Itaim Bibi, São Paulo
Participação Pipeline	107 Quartos | 100% Empreendimento
Segmento | Perfil	Luxo | Corporativo
Diária Média	R$ 3.532
RevPAR	R$ 1.766

Pullman Guarulhos



Guarulhos – SP

Endereço	Rod. Hélio Smidt, S/N - Guarulhos
Participação Pipeline	343 Quartos | 89% Empreendimento
Segmento | Perfil	Alta-Escala | Corporativo
Diária Média	R$ 750
RevPAR	R$ 600

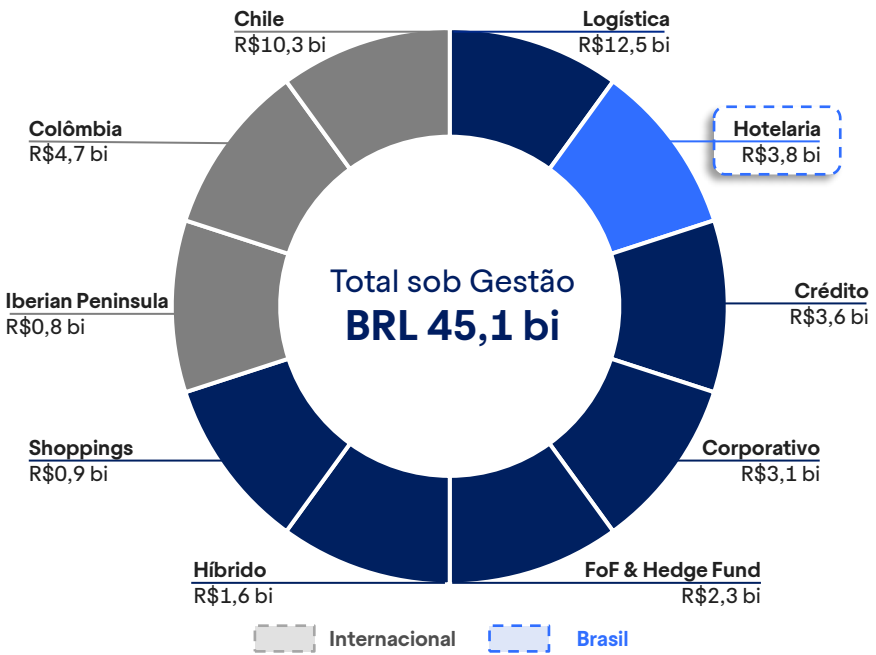
Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

1 Resumo

Liderança no Mercado Imobiliário: Mais de R$45 bilhões sob gestão

Atuação no Mercado Imobiliário



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

BTG Pactual Hotelaria - Premiações

- Prêmio Master Imobiliário — *Transação do Ano*
- SAHIC 2025 — *Operação Hoteleira do Ano*
- Prêmio Master Imobiliário — *Soluções Financeiras – HTMX*
- Infomoney — *Melhor FII Listado na B3 – HTMX*
- GRI Awards 2025 — Transação do Ano

BTG Pactual Gestora Imobiliária

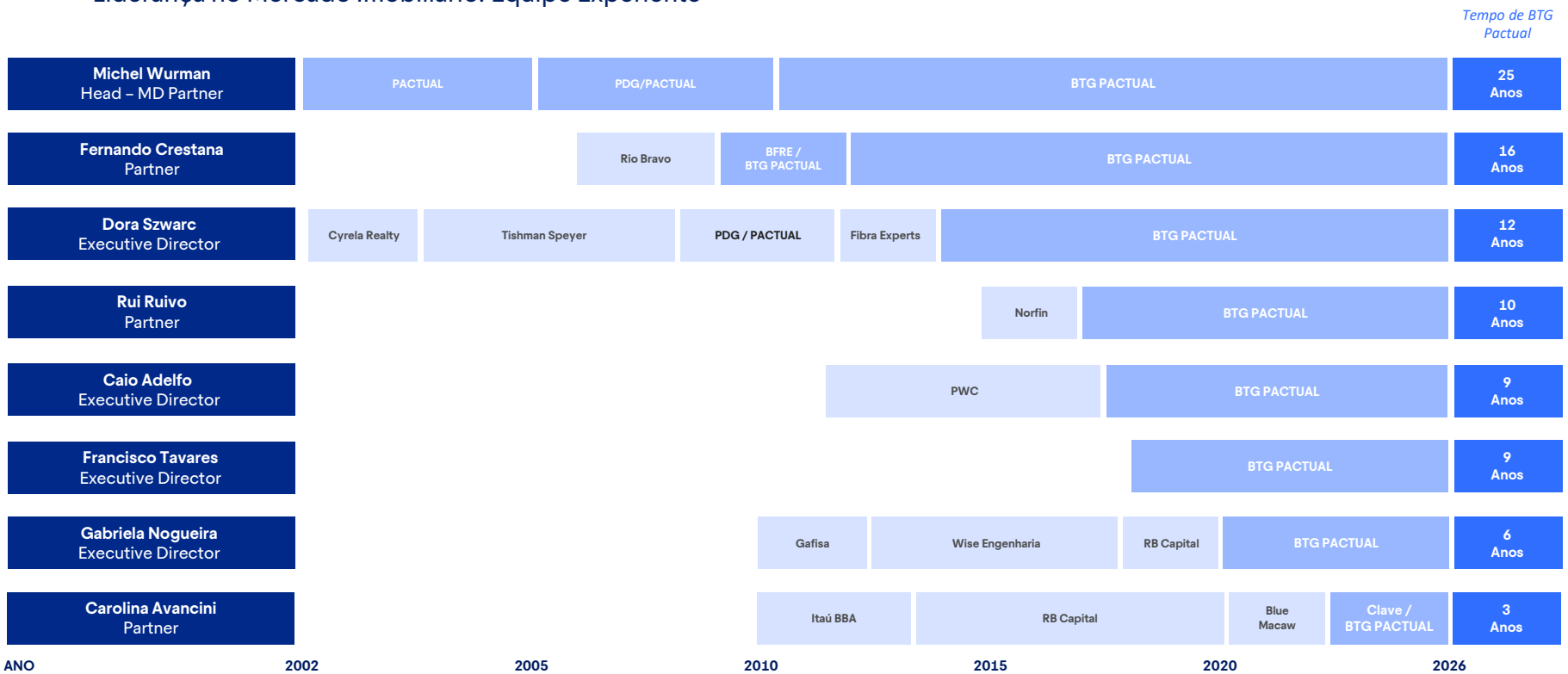
- GRI Awards 2025 — Transação do Ano – BTLP
- EuroMoney Melhor Gestor Real Estate Brasil e Latam: 2022, 2024 e 2025
- TOP 3 FIIs Ranking - BCFF InfoMoney-Ibmec - 2020
- Ranking Anbima — Maior Gestor de FIIs - 2025
- Prêmio Master Imobiliário — Reposicionamento FII – BTLG 2021
- 5 anos consecutivos classificada como "Excelente" pela Fitch (2019 – 2024)

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

1

Resumo

Liderança no Mercado Imobiliário: Equipe Experiente



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

1 Resumo

Experiência em Hotelaria



Maior Gestão de Ativos Hoteleiros do Brasil

- **57** Hotéis e **5 mil** Quartos
- **R$3,8bi** Total de Ativos
- **1,0mi** Noites vendidas no ano
- **22** Bandeiras Hoteleiras
- **14** Cidades em **8** Estados
- **R$1,5bi** PL FIIs Listados

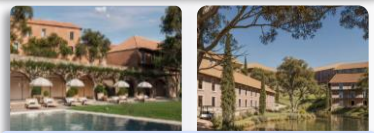
Europa



Fasano Oitavos
(Cascais)



Éden
(Cascais)



Gaia St. Regis
(Porto)

Desenvolvimento de ativos de luxo em Portugal

Brasil



Fairmont Copacabana
(Rio de Janeiro - RJ)



Fasano Itaim
(São Paulo - SP)



Pullman Guarulhos
(Guarulhos - SP)



Pullman V. Olímpia
(São Paulo - SP)



Pullman Ibirapuera
(São Paulo - SP)



Sofitel Ipanema
(Rio de Janeiro - RJ)

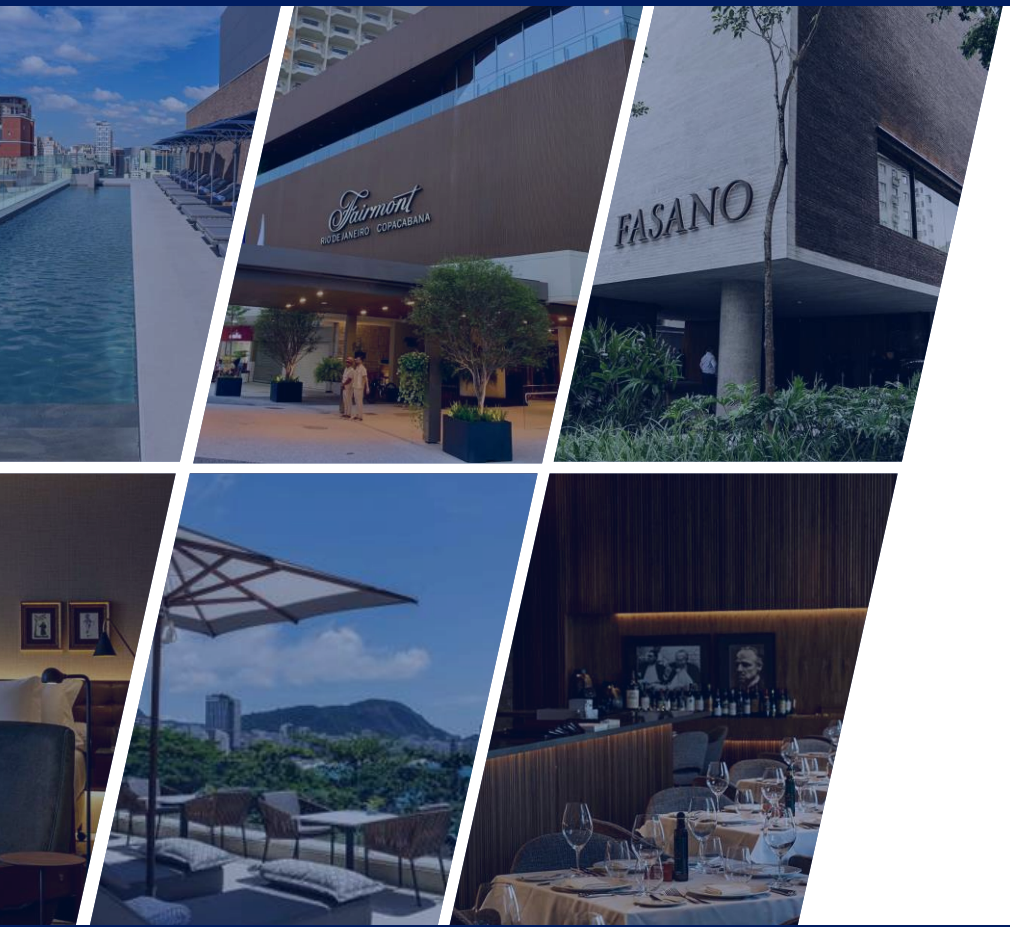


Novotel Curitiba Batel
(Curitiba - PR)

Maior portfólio hoteleiro sob gestão no Brasil

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14



AGENDA

1 RESUMO

2 PRIME HOTÉIS

3 PIPELINE

4 TESE HOTELEIRA

5 BTG ASSET

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

2

Prime Hotéis

Portfólio Prime: renda fixa e ganho de capital

Oportunidade

R$ 980 milhões

- **Ativos Troféu:** carteira prime irreplicável - Fasano Itaim e Fairmont Copacabana, as melhores praças de SP e RJ
- **Crescimento do Setor:** Aumento estrutural do nível de diárias devido a barreiras para novas ofertas
- **Momento Macro:** Juros altos viabilizam a aquisição abaixo de custo de reposição, com futura apreciação de valor
- **Remuneração Atrativa e Segura:** Spread de 185bps[1] sobre NTN-B 2035 e índice de cobertura de ~1,15x

Cota Sênior

R$ 830 mi (85% do total)

- **Custos:** Não há custos de emissão
- **Rentabilidade Alvo:** IPCA + 9,0% a.a.
  - i. **Rendimento Mensal:** IPCA + 8,1% a.a. líquido IR[2] pago mensalmente
  - ii. **Kicker:** Profit Sharing de 10% do lucro na venda dos ativos
- **Proteção Inflacionária:** Cota Patrimonial corrigida pelo IPCA

Cota Subordinada

R$ 150 mi (15% do total)

- **Segurança:** Colchão de 15% de subordinação para o cotista Sênior
- **Custos:** Cobre integralmente os custos da oferta
- **Objetivo:** Ganho de capital na venda dos ativos

(1) Calculado sobre a média de juros reais nos últimos 3 meses descontada de IR; (2) Os dividendos são isentos para pessoa física, desde que o fundo tenha no mínimo 100 cotistas, seja negociado em bolsa ou mercado de balcão organizado, e o investidor não detenha mais de 10% das cotas do fundo. Isenção limitada a R$ 50mil em proventos mensais. Qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

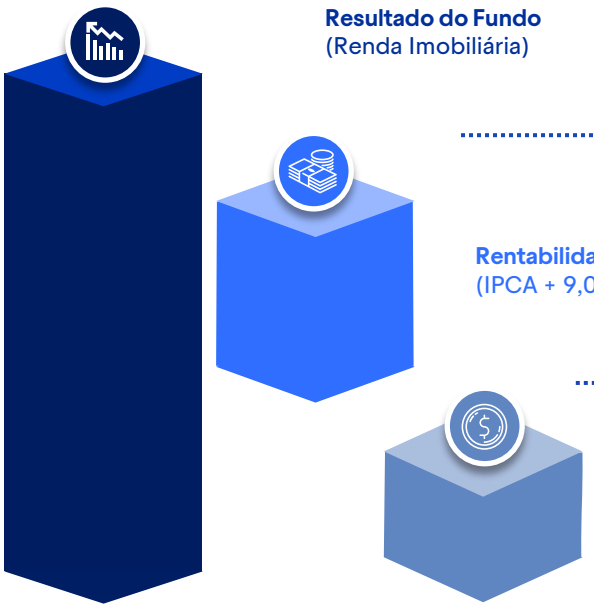
Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

2

Prime Hotéis

Estrutura de rendimento mensal sênior com subordinação

Cascata de Distribuição de Rendimentos



Resultado do Fundo
(Renda Imobiliária)

- **Imóveis AAA:** ativos de luxo e alta-escala corporativa nos melhores bairros das praças mais fortes do país
- **Sem período de desenvolvimento:** ativos performados, com histórico comprovado e destravas de valor por ocorrer
- **Diversidade de fontes de receita:** hospedagem; alimentos e bebidas e banquetes; locação eventos e reuniões etc
- As taxas de administração e gestão serão descontadas do rendimento total

Rentabilidade Alvo Sênior
(IPCA + 9,0% a.a.)

- **Previsibilidade** no rendimento mensal da subclasse sênior (IPCA 8,1% a.a.)
- **Kicker:** 10% de Profit Sharing no desinvestimento da carteira
- **Dividendos crescentes:** Patrimônio corrigido por IPCA ao longo do período
- **Prêmio de 185bps** sobre a NTB-10 2035
- **Índice de Cobertura** de ~1,15x entre o Resultado do FII e o Rendimento Sênior

Subordinada
(Remanescente)

- **Colchão de 15%** de subordinação
- **Cobre integralmente os custos** de emissão, estruturação e distribuição da oferta
- Foco em ganho de capital no desinvestimento dos ativos

Qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

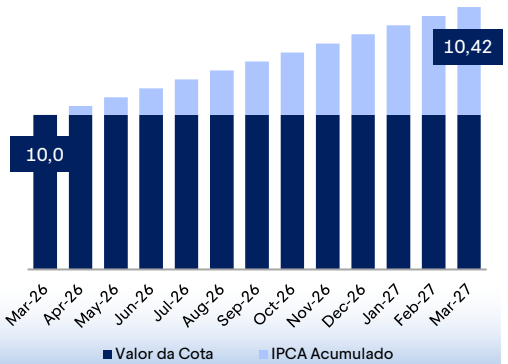
Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

2 Prime Hotéis

Rendimentos Sênior crescentes lastreados em ativos de luxo, incluindo Fasano e Fairmont

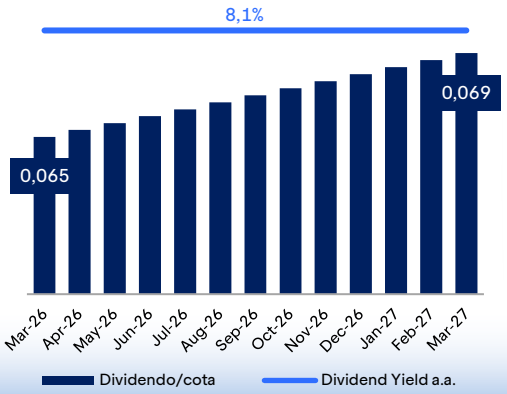
I Correção Mensal[1]

Valor Patrimonial corrigido por IPCA



Valorização contínua do patrimônio

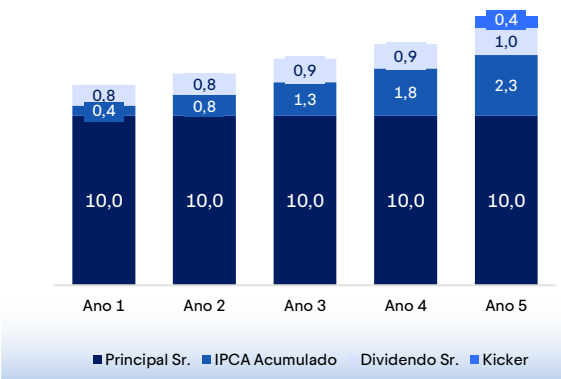
II Dividendo Mensal[1]



Dividendo mensal isento e crescente

III Rentabilidade Total

Desinvestimento: (i) Devolução do Principal + (ii) IPCA Acumulado + (iii) Kicker



Retorno com proteção contra inflação

A cota sênior se valoriza com correção mensal pelo IPCA

Dividendos nominais aumentam ao longo do tempo

Investidor recebe principal, IPCA acumulado e 10% do lucro na venda futura dos hotéis

Qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. O valor patrimonial da cota sênior é corrigido pelo IPCA, considerando uma taxa de aprox. 4,2%. (1) Primeiros 12 meses de operação do FII

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

2

Prime Hotéis

Ativos AAA | 15% Sub | Renda fixa | Ganho de capital

Fasano e Fairmont – Ativos troféu no mercado hoteleiro

Receita proveniente das frentes de negócio de hotéis de alto-padrão em São Paulo e no Rio de Janeiro, principais praças hoteleiras do país

A cota sênior livre de custos da oferta

Cota subordinada cobre integralmente os custos da oferta e a estruturação do fundo

Devolução do principal corrigido

O principal e o IPCA acumulado são pagos aos cotistas no último ano do FII.

Franquia BTG Pactual em Hotelaria

R$ 3,8bi investido no setor hoteleiro com 3 veículos listados em bolsa



Segurança

A cota subordinada atua como um colchão de segurança de ~15%, sendo remunerada após a cota sênior.

Índice de cobertura: ~1,15x

O Resultado do FII, já deduzido de todas as despesas, assegura a rentabilidade base ao cotista sênior com um excedente de 15%. Esse colchão protege contra eventuais adversidades no setor.

Ativos operacionais

Sem período de desenvolvimento ou maturação. Ativos são adquiridos já operando normalmente com amplo histórico de performance.

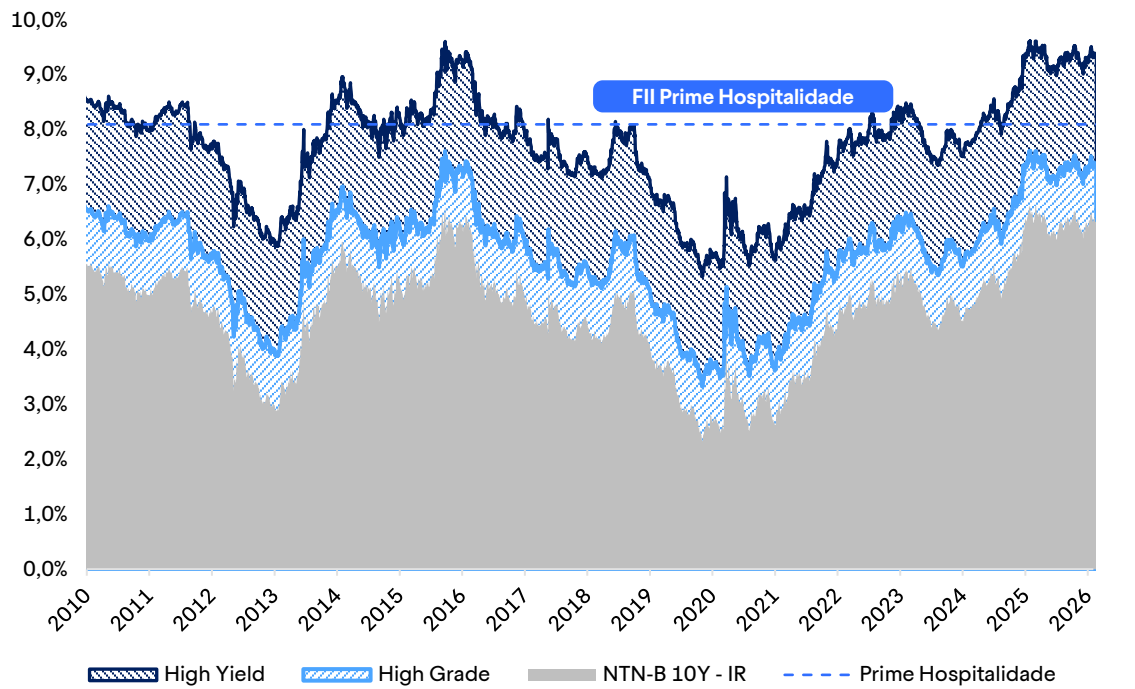
Qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

2

Prime Hotéis

Retorno de High Yield com ativos AAA



Risco-Retorno Atrativo

- Retorno de High Yield com portfólio prime
- Perspectiva de queda de juros e aumento de spread para NTN-B 10 anos
- Rentabilidade adicional: Profit Sharing de 10%

Spread NTN-B 10 anos	Cupom FII	Retorno Total
Média 3M	185bps	250bps

Qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. O valor patrimonial da cota sênior é corrigido pelo IPCA, considerando uma taxa de aprox. 4,2%. Série histórica de juros reais 10 anos descontada de IR

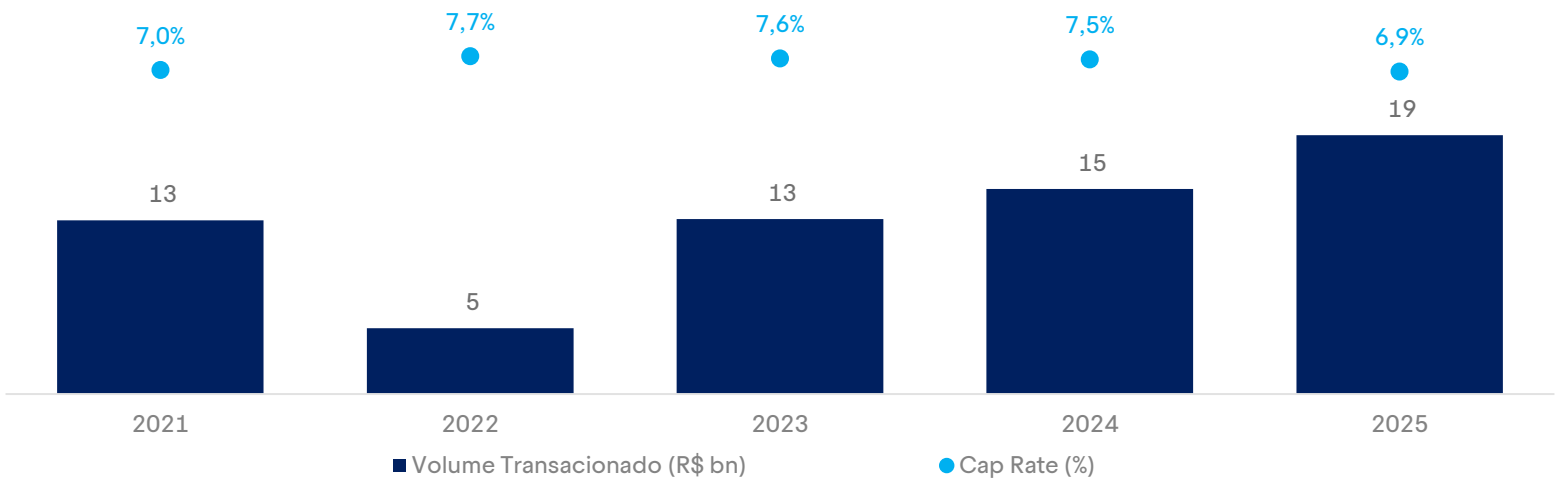
Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

2

Prime Hotéis

Mercado Imobiliário: média de R$ 13 bi transacionados por ano

Volume e Cap Rate Transacionado no Mercado Imobiliário



Setor com transações recorrentes e capacidade da gestão de realizar desinvestimentos oportunísticos, independentemente das condições de mercado

BTG Pactual Gestora de Recursos. Considera todos as transações do mercado imobiliário entre Corporativos, industriais e Shoppings. Cap Rate ponderado das transações do mercado imobiliário com base em dados públicos.

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

2

Resumo

- **Ativos Prime:** Portfólio de hotéis de luxo e alto-padrão – Fasano Itaim, Fairmont Rio de Janeiro e Pullman Guarulhos – surfando o crescimento do setor nas principais praças hoteleiras do país
- **Retorno Alvo:** IPCA + 9,0% composto por (i) rendimentos mensais de IPCA + 8,1% a.a. e (ii) Kicker no desinvestimento
- **Rentabilidade Mensal:** IPCA + 8,1% - prêmio de 185bps[1] sobre a NTN-B 10 anos - sendo a cota patrimonial corrigida pelo IPCA e os dividendos crescentes e isentos[1] ao longo do período
- **Upside no desinvestimento**: Kicker de 10% do lucro no desinvestimento é compartilhado com o cotista sênior
- **Subordinação 15%:** segurança para o cotista sênior com índice de cobertura de 1,15x, arcando com todos os custos da oferta com viés de ganho de capital no desinvestimento.
- **Líder em Gestão de Ativos Imobiliários e Hoteleiros:** Gestão BTG Pactual, maior plataforma de FIIs no mercado com mais de R$ 45bi sob gestão e líder no segmento hoteleiro com 3 veículos listados em bolsa.

(1) Calculado sobre a média de juros reais nos últimos 12 meses descontada de IR; (2) Os dividendos são isentos para pessoa física, desde que o fundo tenha no mínimo 100 cotistas, seja negociado em bolsa ou mercado de balcão organizado, e o investidor não detenha mais de 10% das cotas do fundo. Isenção limitada a R$ 50mil em proventos mensais. Qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

2

Visão Geral da Oferta

FII BTG Pactual Prime Hospitalidade
CNPJ nº 65.331.709/0001-15

- **O fundo destinará recursos para a aquisição de três ativos imobiliários hoteleiros de alto-padrão, incluindo o Fasano Itaim e o Fairmont Rio de Janeiro. A Receita do Fundo será proveniente do resultado operacional dos Hotéis**

- **A estrutura do fundo compreenderá duas classes de cotas: cotas seniores, ofertadas ao mercado, e cotas subordinadas. A subclasse sênior será escriturada na Cetip (balcão).**

Oferta
Resolução CVM nº 160

Gestão
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Administração e Custódia
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Ambiente de negociação
Cetip
Mercado de Balcão B3

Volume Base – Cota Sênior
R$ 830.000.000,00

Preço de Subscrição
R$ 10,00 por cota

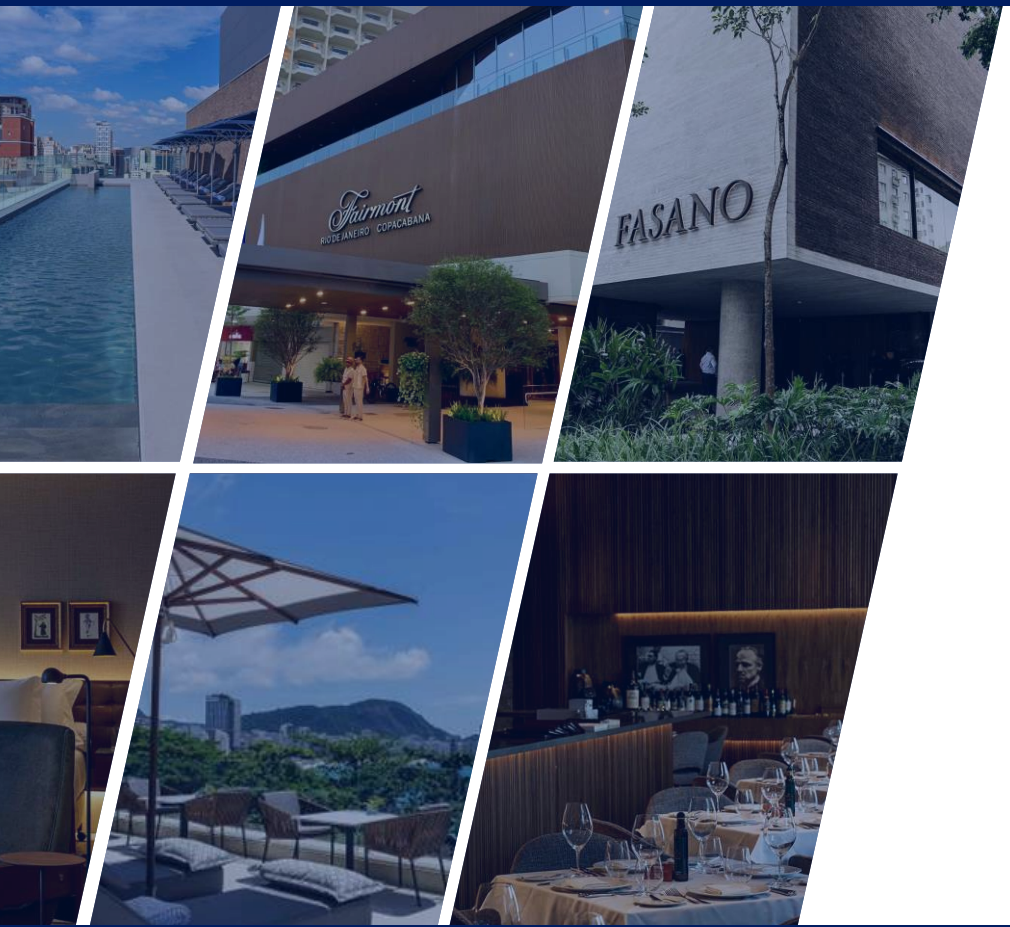
Montante Mínimo – Cota Sênior
R$ 350.000.000,00

Tipo Anbima
Tijolo

Taxa de Administração
0,7% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14



AGENDA

1 RESUMO

2 PRIME HOTÉIS

3 PIPELINE

4 TESE HOTELEIRA

5 BTG ASSET

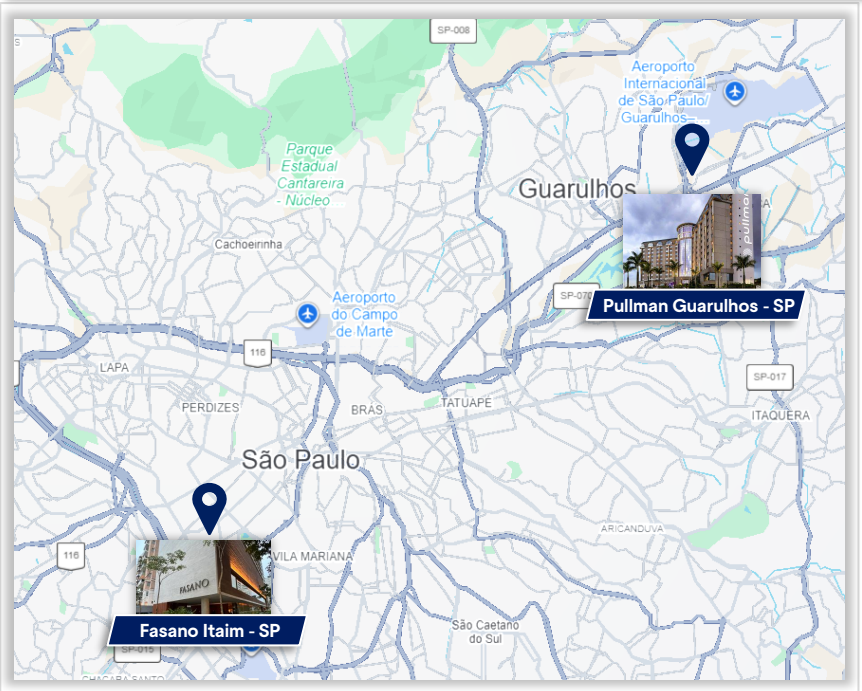
Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

3

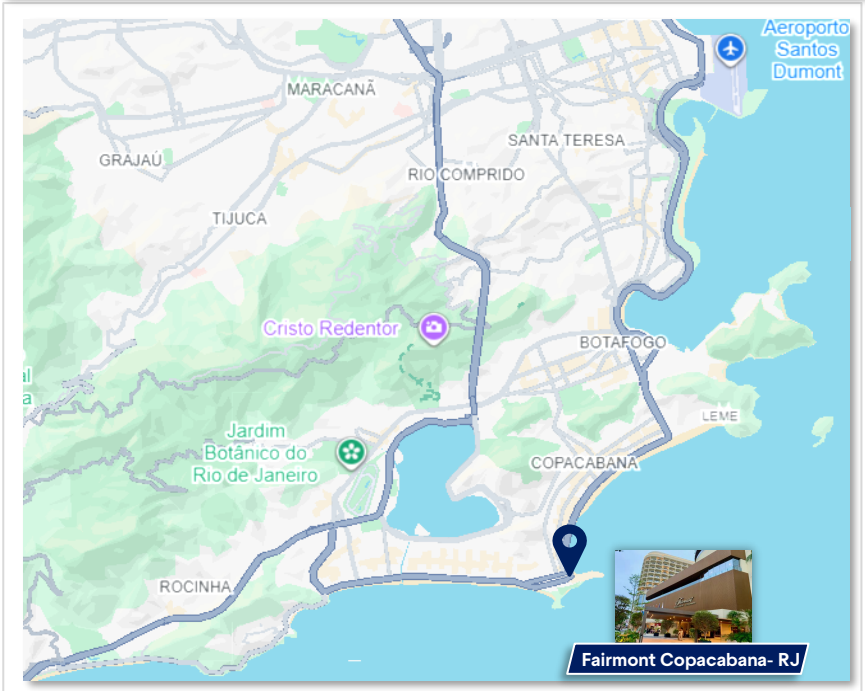
Pipeline: Visão Geral do Fundo

Localização do Portfólio – SP e RJ

São Paulo



Rio de Janeiro



Fonte: Google Maps

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

3

Pipeline: Fairmont Copacabana

Aquisição de 55 quartos em Hotel de Luxo no Rio de Janeiro

Características

Endereço	Av. Atlântica, 4240 - Copacabana, Rio de Janeiro
Participação Pipeline	55 Quartos | 15% Empreendimento
Segmento | Perfil	Luxo | Lazer e Corporativo
Diária Média	R$ 2.281
RevPAR	R$ 1.574



Próximas Iniciativas

- **Speakeasy** – novo bar no rooftop
- **Bar de Mixologia** – novo bar na piscina
- **Suíte Garden** – criação de suítes no sétimo andar
- **Expansão do setor de eventos**

Mapa



Tripadvisor Nota 9,4 | Booking.com Nota 8,5 | Google Nota 9,4

Fonte: Google Maps; TripAdvisor; Booking.com; Google

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

3

Pipeline: Fasano Itaim

Aquisição de 107 quartos em Hotel de Luxo em São Paulo

Características

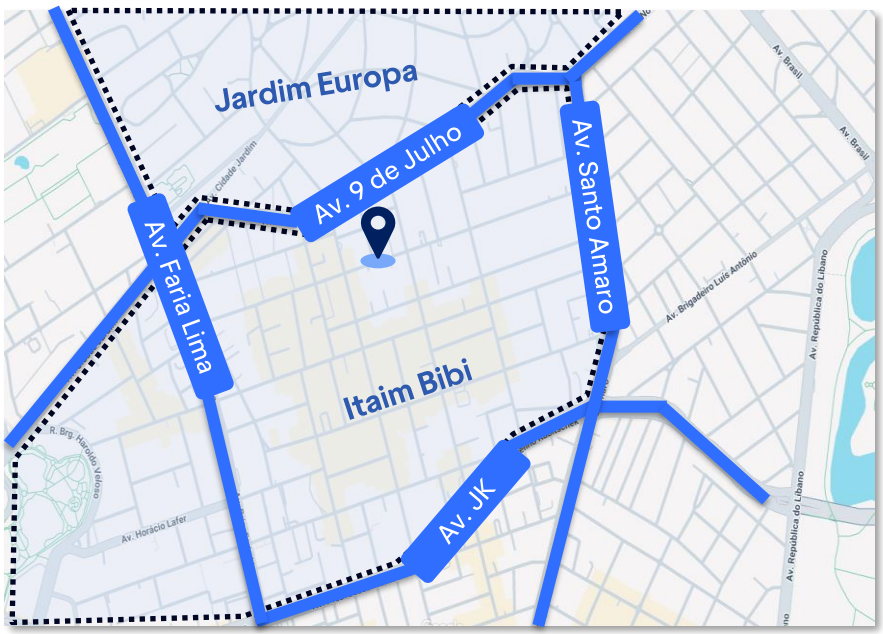
Endereço	R. Pedroso Alvarenga, 706 - Itaim Bibi, São Paulo
Participação Pipeline	107 Quartos | 100% Empreendimento
Segmento | Perfil	Luxo | Corporativo
Diária Média	R$ 3.532
RevPAR	R$ 1.766



Próximas Iniciativas

- **Leggero** – novo restaurante
- **Revisão estrutura comercial** – reforço de equipe; novos acordos corporativos
- **Reforma *rooftop***
- **Reforma espaço de eventos**

Mapa



Tripadvisor Nota 9,4 | Booking.com Nota 9,0 | Google Nota 9,4

Fonte: Google Maps; TripAdvisor; Booking.com; Google

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

3

Pipeline: Pullman Guarulhos

Aquisição de 343 quartos em Hotel Alta-escala, a 5 minutos do Aeroporto Internacional de Guarulhos

Características

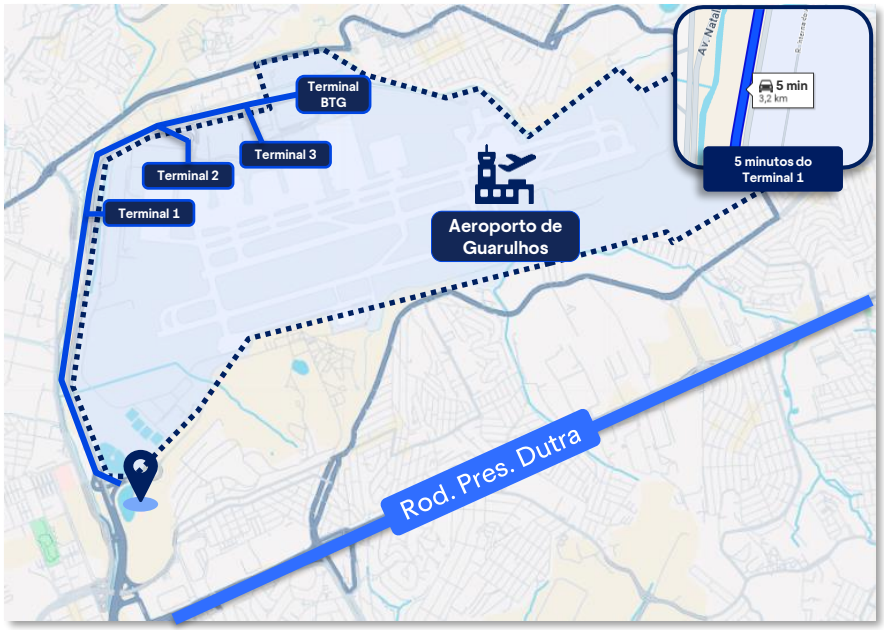
Endereço	Rod. Hélio Smidt, S/N - Guarulhos
Participação Pipeline	343 Quartos | 89% Empreendimento
Segmento | Perfil	Alta-Escala | Corporativo
Diária Média	R$ 750
RevPAR	R$ 600



Próximas Iniciativas

- **Sushi Bar** – novo restaurante no lobby
- **Reforma de Quartos**
- **Otimização área de lazer** – integração das quadras com bar da piscina
- **Reforma de Academia**

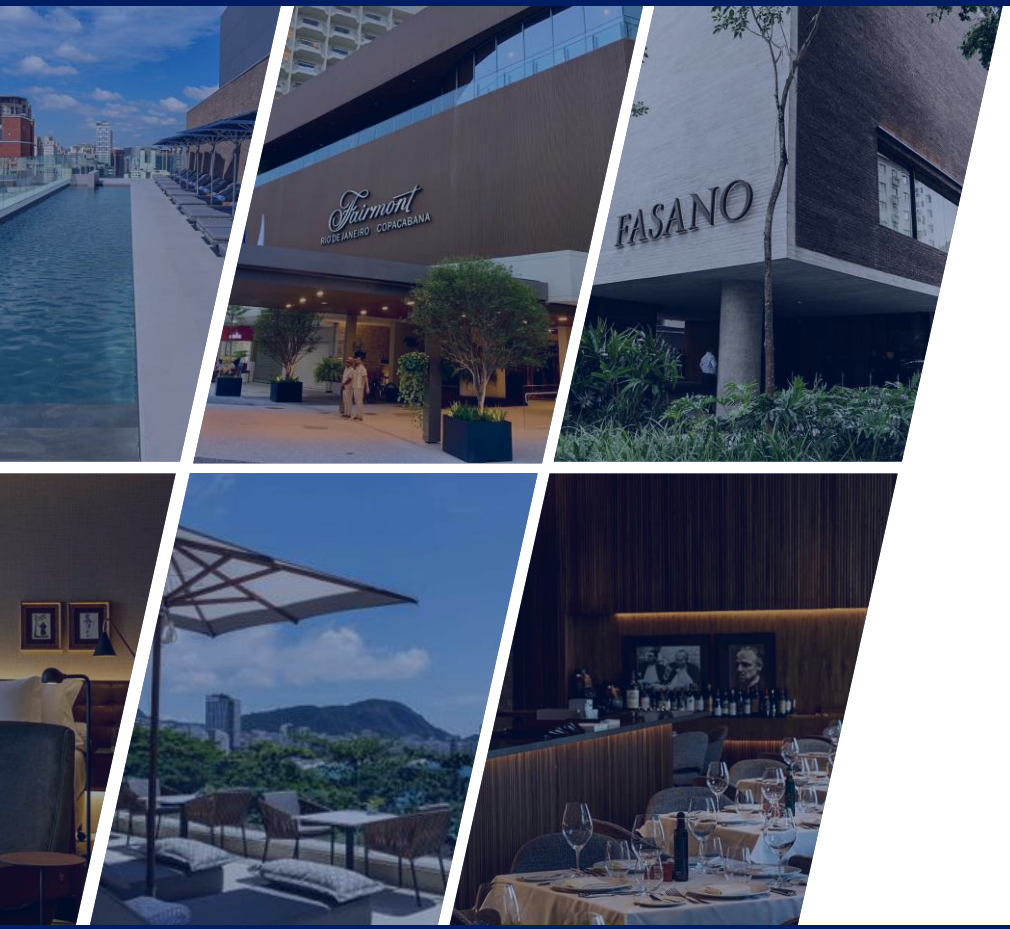
Mapa



Tripadvisor Nota 8,8 | Booking.com Nota 8,8 | Google Nota 9,2

Fonte: Google Maps; TripAdvisor; Booking.com; Google

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14



AGENDA

1 RESUMO

2 PRIME HOTÉIS

3 PIPELINE

4 TESE HOTELEIRA

5 BTG ASSET

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

4 Tese Hoteleira

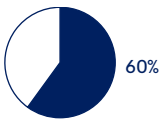
Modelo de Negócios

Fontes de Receita (média da indústria)

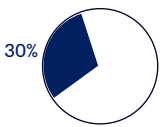
Contribuição Média na Receita

Hospedagem

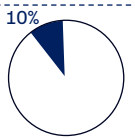
Ocupação × Diária Média = RevPAR[1]



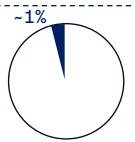
Alimentos & Bebidas



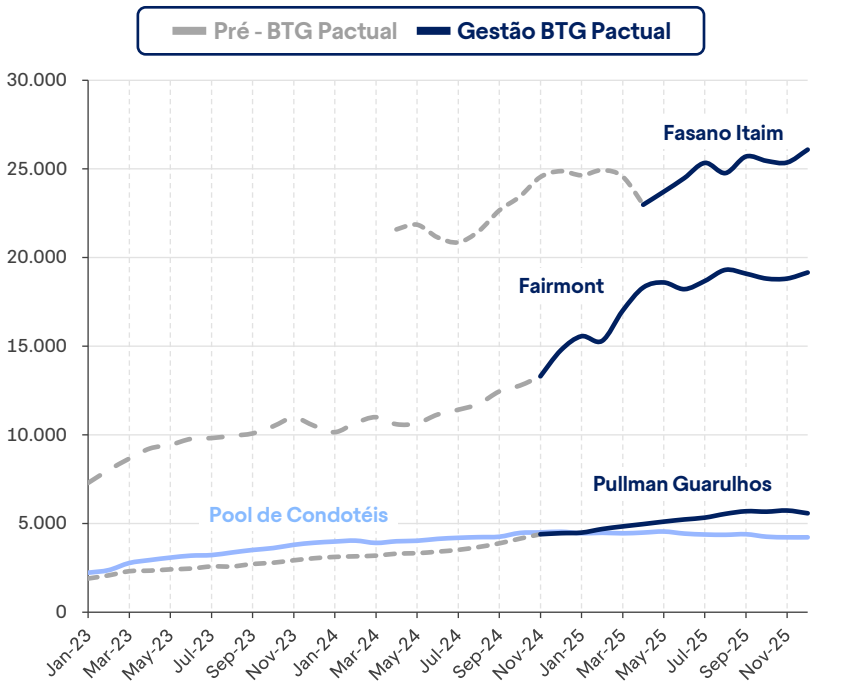
Eventos e Convenções



Diversos (Serviços, Lojas, Campanhas)'



Resultado/quarto/mês(1)



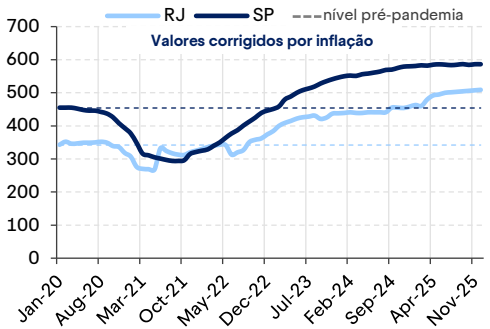
Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos Nota: (1) Média móvel 12m

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

4 Tese Hoteleira

Principais Métricas do Setor

Diária Média
média das diárias vendidas no período

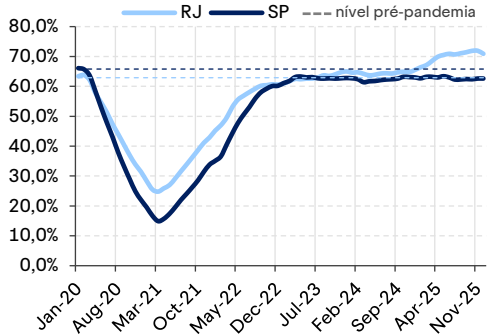


Interpretação: preço médio por quarto ocupado no hotel.

Diárias são atualizadas dinamicamente e variam conforme o público (tarifa pública vs. tarifas negociadas).

Níveis de Diária Média superaram os níveis pré-pandêmicos em termos reais.

Ocupação Média
nível de ocupação médio do período



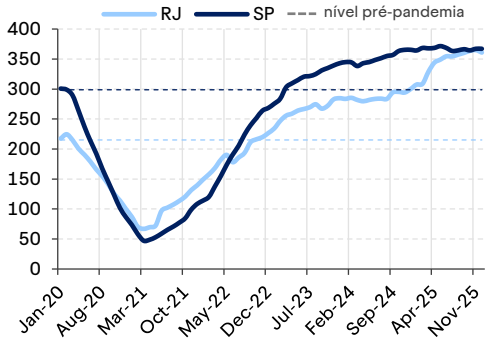
Interpretação: ocupação por quarto disponível no hotel.

Ocupações altas usualmente representam espaço para aumento de diária média.

Quanto maior a Ocupação, maiores os gastos operacionais (lavanderia, limpeza, etc.).

Níveis de Ocupação é equivalente ao pré-pandêmico, reflexo do equilíbrio entre ocupação e diária média.

RevPAR[1]
RevPAR é o produto entre Diária Média e Ocupação



Interpretação: é a ponderação da diária média pela ocupação do hotel.

A RevPar é a métrica que otimiza a receita de hospedagem, demonstrando a diária média por todos os quartos disponíveis no período.

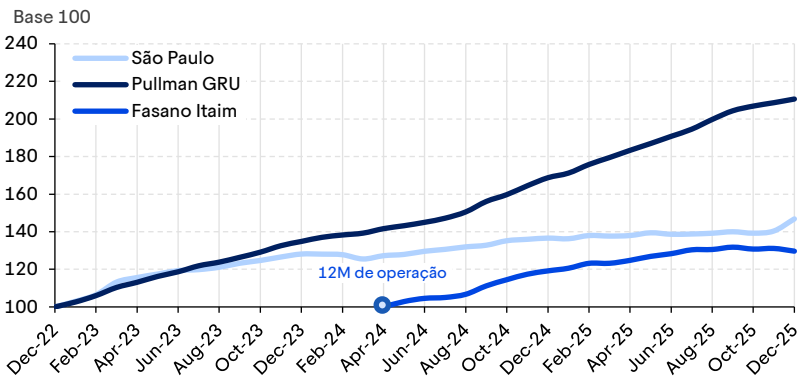
(1) RevPAR: "Revenue per Available Room". Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

4 Tese Hoteleira

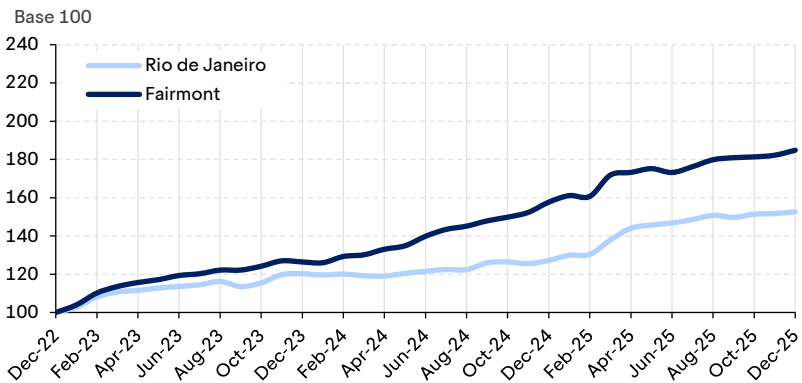
Evolução das Diárias por Quarto Disponível (RevPAR[1])

São Paulo



	Pullman GRU	Fasano Itaim	São Paulo (praça)
CAGR 12M	29,1%	17,0%	6,6%
CAGR 24M	26,9%	n.a.[2]	8,6%
CAGR 36M	24,4%	n.a.[2]	11,7%

Rio de Janeiro



	Fairmont	Rio de Janeiro (praça)
CAGR 12M	24,3%	18,3%
CAGR 24M	21,5%	13,1%
CAGR 36M	20,5%	13,2%

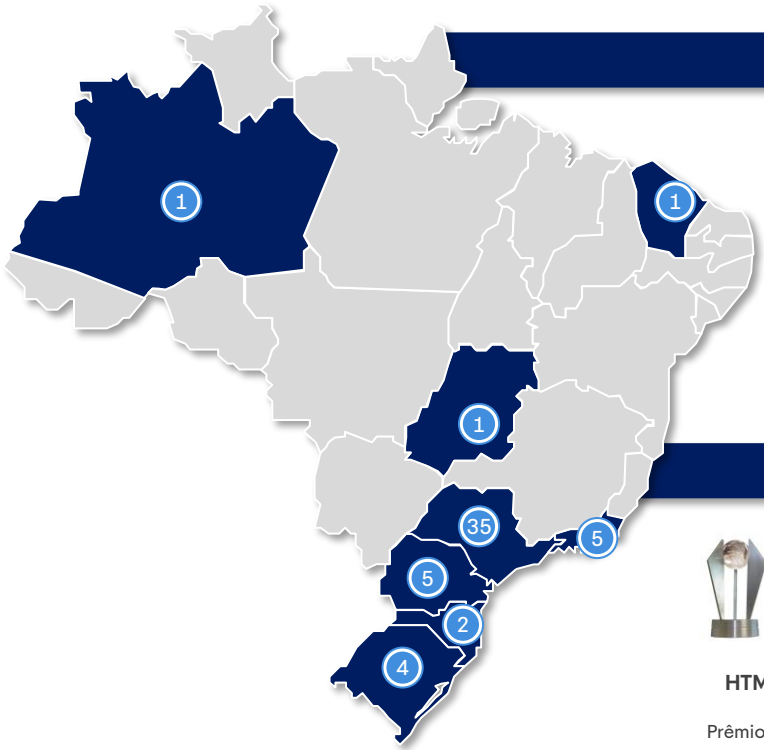
Ativos performaram acima da praça em todas as janelas de avaliação

Notas: (1) RevPAR média móvel 12 meses; (2) Inauguração do ativo em Maio de 2023. Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

4 Tese Hoteleira

Maior Portfólio de Ativos Hoteleiros do Brasil



Maior Gestão de Ativos Hoteleiros do Brasil

- **57** Hotéis e **5mil** Quartos
- **14** Cidades em **8** Estados
- **22** Bandeiras Hoteleiras
- **1,0mi** Noites vendidas no ano
- **R$3,8bi** Total de Ativos
- **R$1,5bi** PL FIIs Listados

Destaques & Premiações

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO

HTMX11 - Solução Financeira
Prêmio Master Imobiliário 2025

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO

Portifólio Accor - Solução Financeira
Prêmio Master Imobiliário 2025

EUROMONEY AWARDS FOR EXCELLENCE 2025

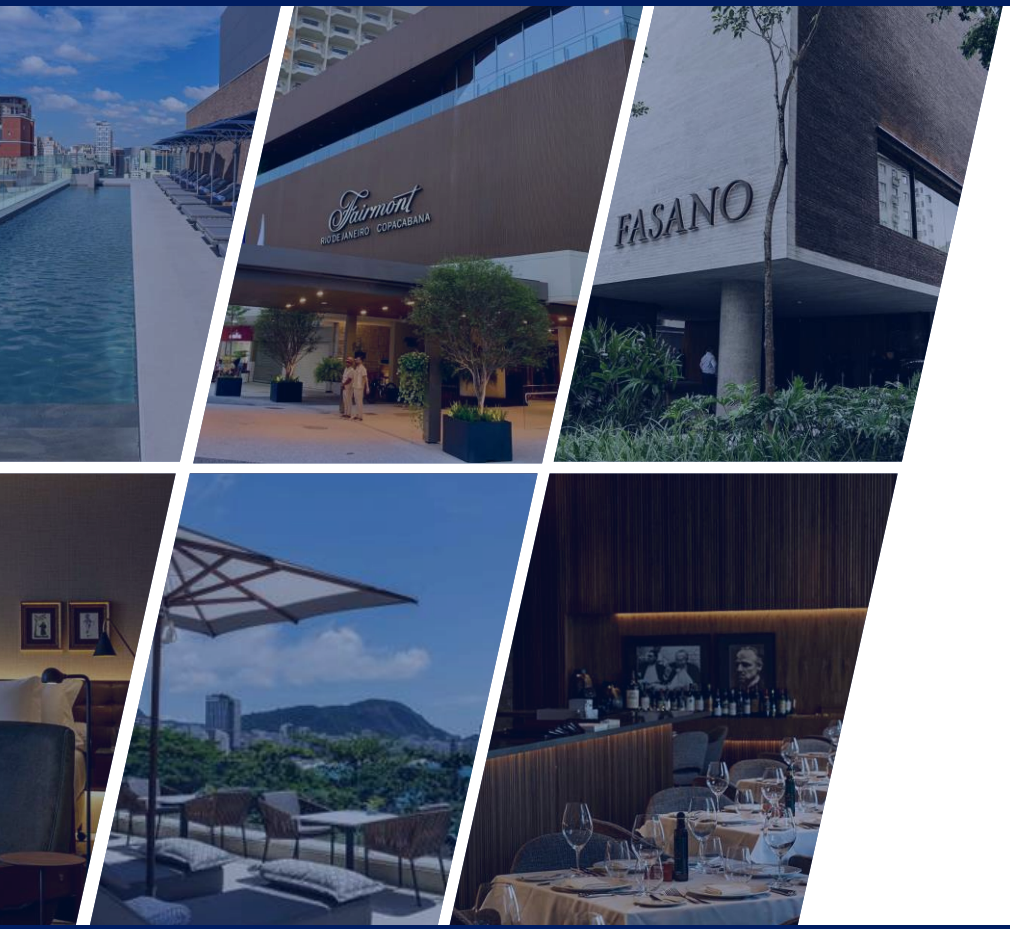
BTG Pactual - Melhor Gestora Imobiliária
EuroMoney Awards 2025

SAHIC

Operação Hoteleira do Ano
SAHIC 2025

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14



AGENDA

1 RESUMO

2 PRIME HOTÉIS

3 PIPELINE

4 TESE HOTELEIRA

5 BTG ASSET

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

5

BTG Asset

Plataforma Hoteleira: HTMX11

Estrutura do FII

Market Cap: BRL 404mi

Ativos: 19 Hotéis | 746 quartos

Dividend Yield LTM[1]: 10,8%

Foco Estratégico

Geração de Valor através da Reciclagem de Ativos



Ibis Morumbi Case Study

F-On | Combo Morumbi
Cap Entrada: 13,2%

Vendas Varejo
Cap Saída: 9,5%

Principais ativos do FII



Novotel Morumbi
(189 quartos)

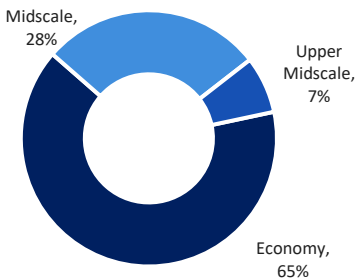


Ibis Morumbi
(376 quartos)

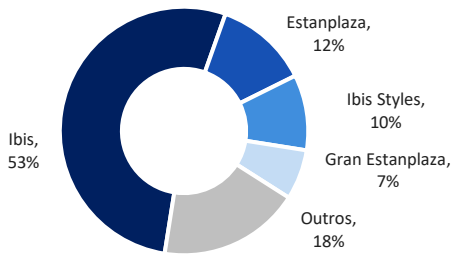


Gran Estanplaza
(209 quartos)

Composição por Segmento



Composição por Bandeira



Nota: (1) valores de janeiro 2026. Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

5

BTG Asset

Plataforma Hoteleira: BTHI11

Estrutura do FII

Market Cap: BRL 406mi

Ativos: 13 Hotéis | 1.032 quartos

Dividend Yield LTM[1]: 10,4%

Foco Estratégico

Reposicionamento de portfólio estressado

Reforma dos quartos e restaurante Pullman Ibirapuera





Principais ativos do FII



Pullman Ibirapuera
(348 quartos)

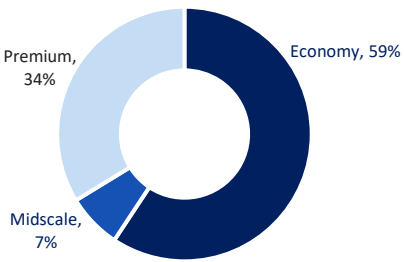


Ibis Expo
(286 quartos)

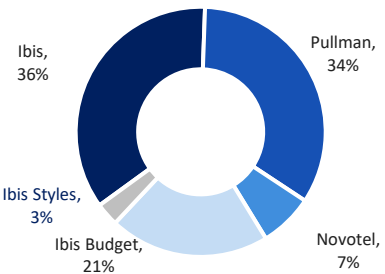


Ibis Budget Paraíso
(300 quartos)

Composição por Segmento



Composição por Bandeira



Nota: (1) valores de janeiro 2026. Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

5 BTG Asset

Plataforma Hoteleira: BTHR11

Estrutura do FII

Market Cap: BRL 433mi

Ativos: 14 Hotéis | 1.332 quartos

Dividend Yield esperado: ~12%

Foco Estratégico

Recuperação do setor e desinvestimento estratégico



Diversificação geográfica dos ativos

Ativos por Região

Principais ativos do FII



MGallery S. Teresa
(43 quartos)

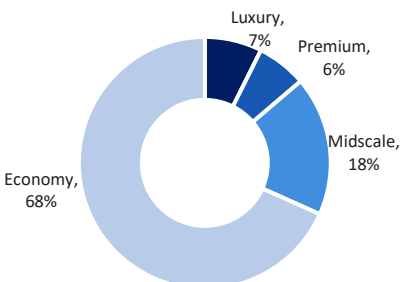


Pullman Guarulhos
(385 quartos)

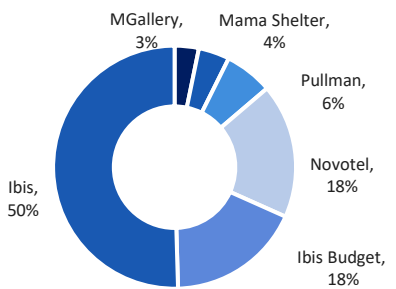


Pullman V. Olímpia
(173 quartos)

Composição por Segmento



Composição por Bandeira



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

5

BTG Asset

Lideranças em Gestão Imobiliária



Rubens Henriques

Asset Management CEO



Michel Wurman

Managing Partner - Real Estate



Fernando Crestana

Associate Partner – Illiquid Assets



Caio Adelfo

Executive Director – Illiquid Assets

Experiências

- Rubens Henriques: btg pactual; Itaú; Clave
- Michel Wurman: btg pactual; PDG; Ibmec
- Fernando Crestana: btg pactual; RIO BRAVO; BRAZILIAN Finance & Real Estate
- Caio Adelfo: btg pactual; pwc

Formação

- Rubens Henriques: ITA; Harvard Business School; Wharton University of Pennsylvania
- Michel Wurman: Ibmec
- Fernando Crestana: FGV; USP
- Caio Adelfo: Trevisan Escola de Negócios

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

5

BTG Asset

Processo de Decisão do Gestor

Reavaliação periódica do portfólio de propriedades com objetivo de maximização de valor para o investidor



Comitê de Investimento

Com a **diligência concluída**, o comitê de investimentos aprecia e aprova oportunidades destacadas

Diligência

Avaliação preliminar em comitê de investimentos, e, operações pré-selecionadas são objeto de diligência técnica multidisciplinar (jurídica, engenharia, ambiental, contábil e tributária)

Avaliação

Avaliação das **oportunidades** e seleção de acordo com a política de investimentos e estratégia da gestora. Decisão baseada nas principais tendências do setor

Originação

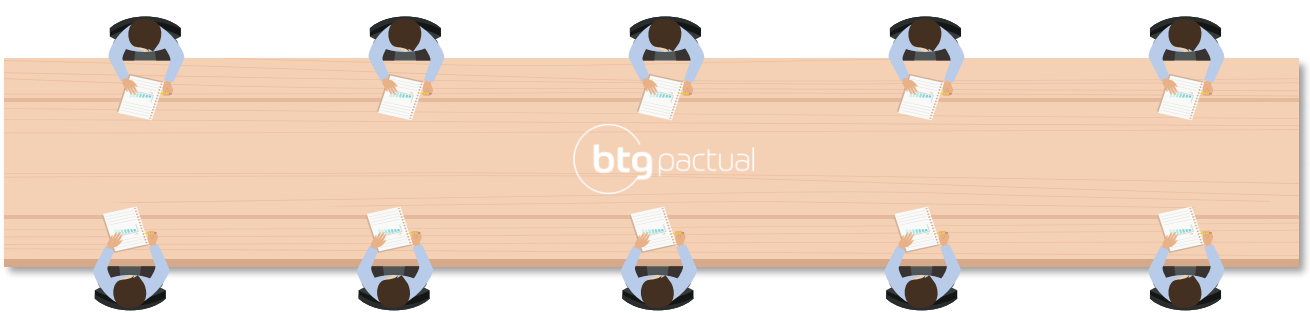
Profissionais estruturam transações por meio das **redes de relacionamento** com proprietários, gestores, corretores especializados e demais agentes do setor imobiliário

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

5 BTG Asset

Comitê de Investimento



Chairman
BTG Pactual Real Estate

CIO
BTG Pactual Real Estate

Credit Risk Control
BTG Pactual

ESG & Impact Investing
BTG Pactual

Real Estate Legal
BTG Pactual

Compliance
BTG Pactual

Civil Engineer Expert
BTG Pactual Real Estate

Tax Expert
BTG Pactual

Portfolio Manager
HotelInvest

Portfolio Manager
BTG Pactual Real Estate

Senioridade do Comitê

Decisões de alocação são validadas e aprovadas por comitê com longa experiência nos mercados financeiro, crédito e imobiliário.

Experiências Sinérgicas

Os membros são sócios do BTG Pactual, trabalham juntos há anos, e possuem extenso histórico de tomada de decisões assertivas.

Engajamento ESG

Consenso entre os membros do comitê que a busca por retornos financeiros está totalmente atrelada a critérios ESG (com poder de veto).

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

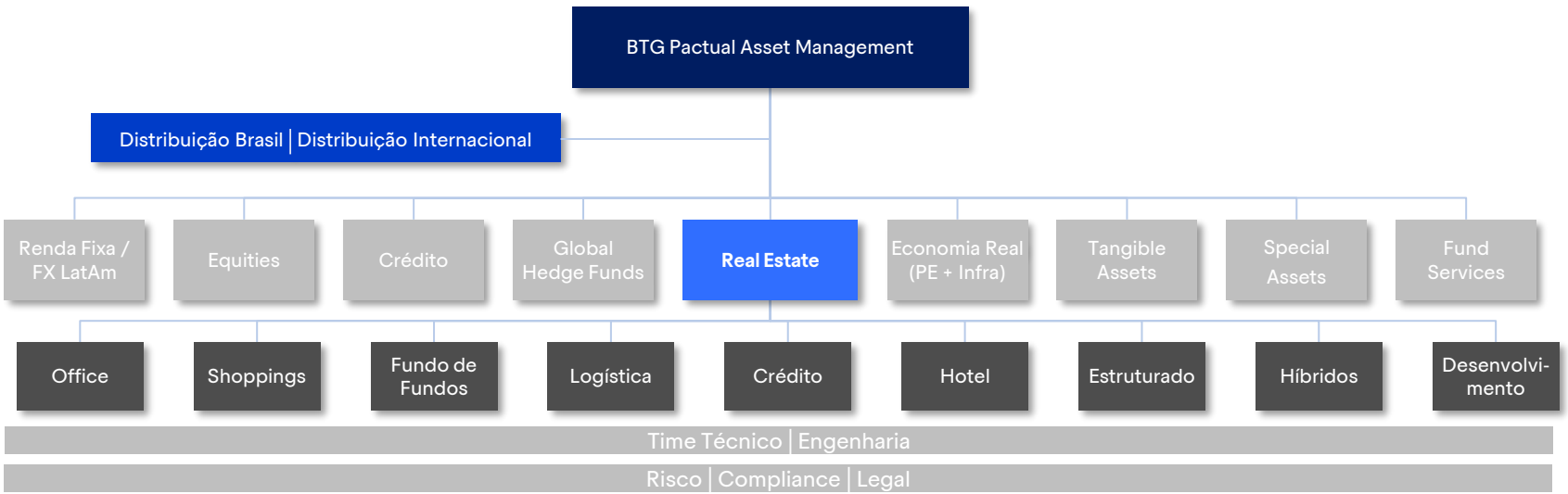
Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

5

BTG Asset

Gestora multidisciplinar

- **A área de Real Estate do BTG Pactual possui R$ 45,1 bilhões de ativos sob gestão**
- A Gestora conta com uma equipe de 33 profissionais na área de Real Estate com vasta experiência em áreas complementares dentro da indústria
- Possui time de suporte técnico com engenheiros e arquitetos
- Jurídico contencioso e imobiliário experiente e exclusivo para Real Estate



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

5 Termos & Condições

Características do Fundo

Oferta	CVM 160
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual
Assessores Legais	Negrão Ferrari Advogados
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação
Valor Total da Emissão	R$ 1.037.500.000,00 ((i) Lote Inicial: R$ 830.000.000,00; (ii) Lote Adicional: R$ 207.500.000,00 – equivalente a 25% adicionais sobre o Lote Inicial)
Valor Mínimo de Emissão	R$ 350.000.000,00
Preço de Integralização	R$ 10,00 por cota
Forma de Distribuição	Distribuição pública primária das Cotas da 1ª Emissão, sob a coordenação da Coordenadora Líder, sob regime de melhores esforços de colocação.
Público-Alvo	Investidor Qualificado

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BTG GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

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

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 04 de março de 2025.

Assinado por:
CAROLINA CURY MAIA COSTA
4A3A24A9CA80472...

Assinado por:
FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO
4A3A24A9CA80472...

BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Docusign Envelope ID: 9A0017BD-5A13-4DC1-83E5-F73963860C14

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	65.331.709/0001-15
Data de Funcionamento:	26/02/2026	**Público Alvo:**	Investidor Qualificado
Código ISIN:		**Quantidade de cotas emitidas:**	0,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Tijolo **Subclassificação:** Renda **Gestão:** Ativa **Segmento de Atuação:** Hotel	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	25/02/2031	**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11) 3383-3455
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	01/2026		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	09.631.542/0001-37	AV BRIG FARIA LIMA, 3477, 14 AND - PARTE - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 04538-133	(11) 25269958
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0../-	-	-
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Não possui informação apresentada.			
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
	Não possui informação apresentada.			

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	N/A
7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**

10. Assembleia Geral

10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
10.2	**Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com
10.3	**Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.
10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**
	A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat"ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução

CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

(i) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	**Idade:**	42 anos
Profissão:	Administrador	**CPF:**	016.697.087-56
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	31/01/2023

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14.	**Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008**
Não possui informação apresentada.	
15.	**Política de divulgação de informações**
15.1	**Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:
15.2	**Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	**Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



ANEXO IV

CONSULTA DE CONFLITO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rio de Janeiro, [DATA] de 202[=].

Aos Cotistas da **CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora da **CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** inscrito no CNPJ sob o nº 65.331.709/0001-15 ("Classe") vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal ("Consulta Formal"), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a autorização de aquisição, pela Classe, dos seguintes ativos que possuem como contraparte, veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, em potencial situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("**Ativos Conflitados**", "**Operações Conflitadas**" e "**Resolução CVM 175**", respectivamente), desde que observada as seguintes condições:

1.1. A aquisição pela Classe dos Ativos Conflitados seja realizada, mediante pagamento à vista, em valor correspondente a até 85% (oitenta e cinco por cento) do valor justo da respectiva parte dos Ativos Conflitados objeto da aquisição, em proporções individuais dos ativos a serem definidas pelo Gestor.

1.2. Na data da aquisição a proporção dos Ativos Conflitados que serão adquiridos pela Classe conjuntamente possuam o valor justo de mercado estimado de R$ 962.901.976,00 (novecentos e sessenta e dois milhões, novecentos e um mil e novecentos e setenta e seis reais).

1.3. A partir do fechamento da transação, 100% (cem por cento) da receita gerada pelos Ativos Conflitados, *pro rata* à participação da Classe, seja destinada à Classe.

Hotel	Cidade	Endereço
Fasano Itaim	São Paulo (SP)	R. Pedroso Alvarenga, 706
Pullman Guarulhos	Guarulhos (SP)	Rod. Hélio Smidt, S/N
Fairmont Copacabana	Rio de Janeiro (RJ)	Av. Atlântica, 4240

2. Aprovar a autorização de alienação, pela Classe, dos Ativos Conflitados, desde que observada as seguintes condições:

2.1. O preço da futura alienação dos Ativos Conflitados seja sugerido pelo Gestor da Classe e ratificado em assembleia geral de cotistas reunida para deliberação por maioria simples.

2.2. A Classe durante o seu período de funcionamento não passe por uma alteração significativa de sua base de cotistas.

3. Aprovar a autorização para que a Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) adquira ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora, situações estas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

4. Autorizar que a Classe possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, a Administradora ou parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, situações estas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO
A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até [D+15].**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO
Os Cotistas poderão exercer o direito de voto, exclusivamente via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES
Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros", digitar 65.331.709/0001-15 e então clicar em "Pesquisar", na página seguinte, clicar em "Atas de Assembleias e Convocações").

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO

BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

GESTORA

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS